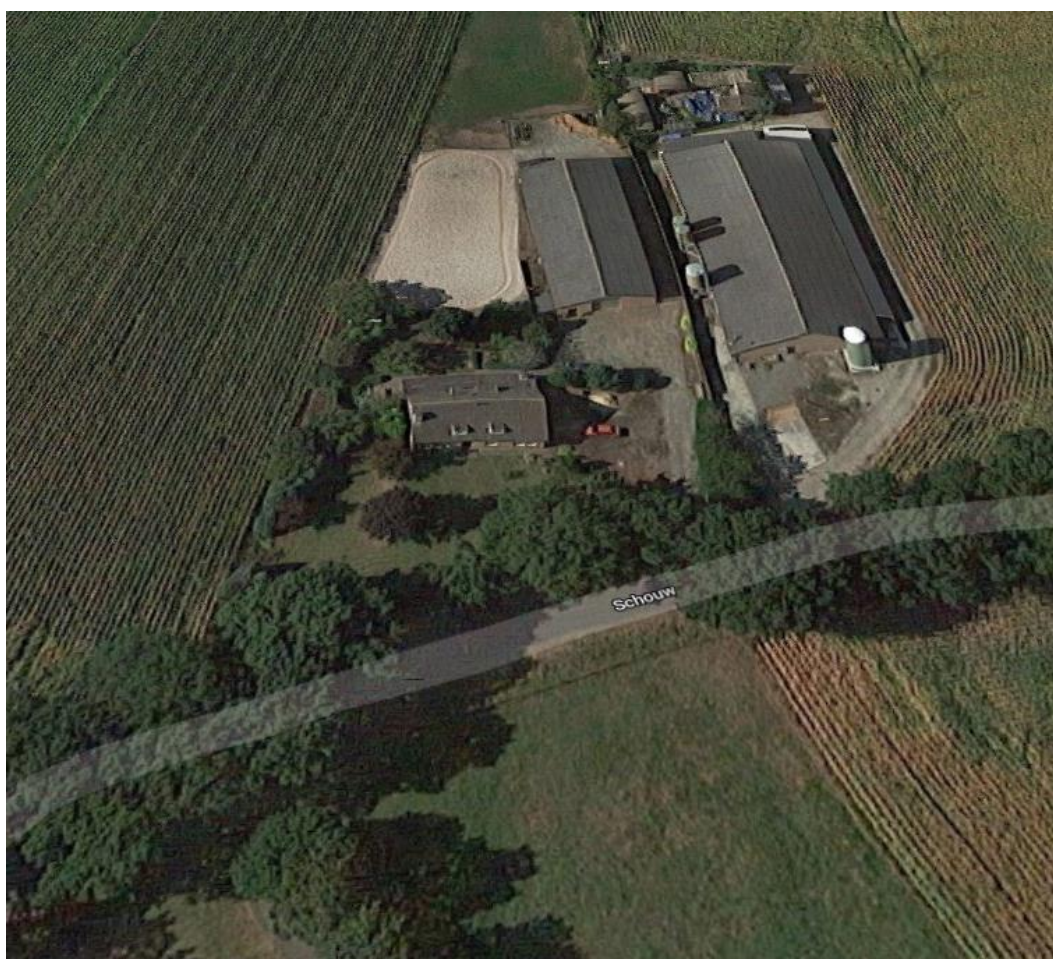




**Wijzigingsplan
Plattelandswoning Schouw 7 te Bakel
Gemeente Gemert-Bakel**



**Gemeente Deurne
Augustus 2019**



Toelichting wijzigingsplan

Schouw 7 te Bakel Gemeente Gemert-Bakel

In opdracht van:
Familie Bekx

Auteur:
Mr. A.W.R.A. Verbruggen
a.verbruggen@verbruggenadvies.nl

IMRO-code:
NL.IMRO.1652.WPSchouw7-VA01

Datum:
Augustus 2019

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	6
Hoofdstuk 3 Beleidsstoets	7
3.1 Rijksbeleid	7
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	17
4.1 Milieu	17
4.2 Ecologie	20
4.3 Archeologie en Cultuurhistorie	21
4.4 Water	22
4.5 Parkeren en verkeer	23
4.6 Landschappelijke inpassing	23
Hoofdstuk 5 Juridische planopzet	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Bestemmingen op verbeelding	25
5.3 Toelichting op regels	25
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	28
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.2 Economische uitvoerbaarheid	28

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het doel van voorliggend wijzigingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen om de agrarische bedrijfswoning op het perceel Schouw 7 te Bakel om te zetten naar een plattelandswoning. welke in gebruik wordt genomen als plattelandswoning.

Deze agrarische bedrijfswoning maakt in bestemmingsplan technisch opzicht onderdeel uit van de naastgelegen varkenshouderij op het perceel Schouw 7a te Bakel.

De agrarische bedrijfswoning op het perceel Schouw 7 te Bakel maakt geen onderdeel meer uit van de bedrijfsvoering van de naastgelegen varkenshouderij. Het perceel waarop de woning is gelegen is jaren geleden afgesplitst van het naastgelegen agrarische bedrijf. De woning zal worden bewoond door derden die geen binding hebben met de varkenshouderij. Hierdoor is voor wat betreft de gebruikssituatie sprake van strijdigheid met de vigerende bestemming. De agrarische bedrijfswoning wordt namelijk niet meer als zodanig gebruikt. Deze strijdigheid dient te worden opgeheven.

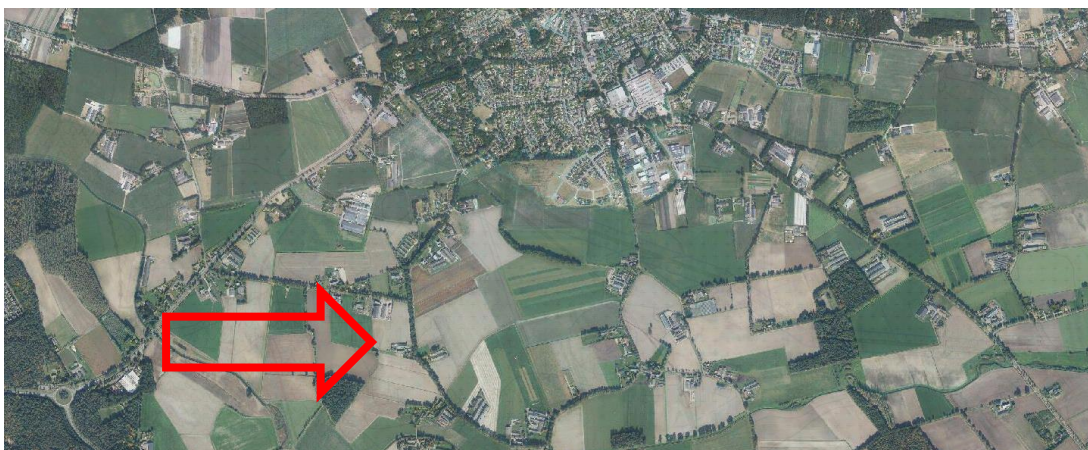
Met de inwerkingtreding van de “Wet plattelandswoningen” op 1 januari 2013 kan de gemeente het bestemmingsplan wijzigen en aan bedrijfswoningen die door derden worden bewoond, de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijfswoning” toekennen, zodat deze bedrijfswoning ook door die derde bewoond mag worden, zonder dat het naastgelegen agrarische bedrijf in een nadeligere positie komt te verkeren.

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in het op de verbeelding opnemen van de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijfswoning”, waarmee de strijdige planologische situatie wordt opgeheven. Omdat de bedrijfswoning onderdeel uitmaakt van de varkenshouderij op de locatie Schouw 7a te Bakel is het gehele bouwkegel van dit bedrijf in dit wijzigingsplan één op één overgenomen. De bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van dat bedrijf zijn daarbij niet veranderd ten opzichte van de vigerende planologische situatie conform het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuidwesten van de kern Bakel (circa 830 meter). Het perceel staat plaatselijk bekend Schouw 7 (agrarische bedrijfswoning) en Schouw 7a (varkenshouderij).

Het plangebied wordt ontsloten via een inrit op de oostelijk gelegen weg, Schouw. Daarnaast wordt het plangebied door landbouwgronden omgeven. Aan de noordzijde van het plangebied, perceel Schouw 7a, is het varkensbedrijf gesitueerd, aan de zuidzijde ligt de voormalige agrarische bedrijfswoning, perceel Schouw 7.



Luchtfoto plangebied in de omgeving.



Luchtfoto plangebied

1.3 Leeswijzer

De voorliggende toelichting maakt de planologische inpassing mogelijk voor het gebruik van de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning binnen de grenzen van het bouwvlak op het perceel, plaatselijk bekend als Schouw 7 - 7a te Bakel.

De toelichting wordt als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2:	Planbeschrijving
Hoofdstuk 3:	Beleidsstoets
Hoofdstuk 4:	Omgevingsaspecten
Hoofdstuk 5:	Uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 6:	Juridische verantwoording

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Onderhavig voornemen voorziet in het opnemen van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning” ter plekke van de bedrijfswoning op het perceel Schouw 7 te Bakel. Op het perceel is een bijgebouw aanwezig met een oppervlakte van 387 m². Een deel van dit bijgebouw zal worden gesloopt. Na sloop blijft er een bijgebouw met een oppervlakte van 245 m² op het perceel aanwezig.

De bedrijfswoning aan Schouw 7 zal worden bewoond door derden die niet zijn verbonden aan het aanwezige agrarische bedrijf op het perceel Schouw 7a te Bakel. Er is sprake van een koopwoning.

Op basis van de Wet plattelandswoningen die op 1 januari 2013 in werking is getreden, is het mogelijk dat een bedrijfswoning die behoort of behoorde bij een landbouwinrichting (in planologisch opzicht) te laten bewonen door een derde door het opnemen van een aanduiding op de verbeelding en een specifieke regeling in de planregels.

Het aanwezige agrarische bedrijf dient bij toepassing van de Wet plattelandswoningen wel in werking te blijven (hetgeen in onderhavig planvoornemen het geval is). Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt ten opzichte van het aanwezige agrarische bedrijf. Onderhavig plan voorziet niet in bouwactiviteiten, enkel het gebruik van een bedrijfswoning door een derde wordt toegestaan. Derhalve vindt er ook geen aantasting plaats van de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur.

Hoofdstuk 3 Beleidstoets

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:

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

De SVIR schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkelingen binnen de projectlocatie en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie. Daarmee ligt er geen belemmering om de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijfswoning” aan de bedrijfswoning op het perceel Schouw 7 te Bakel toe te voegen.

3.1.2 *Wet Plattelandswoningen*

De Wet plattelandswoningen trad op 1 januari 2013 in werking. Deze wet wijzigt onder andere de bescherming voor (voormalig) agrarische bedrijfswoningen en de definitie van geurgevoelig object.

De Wet Plattelandswoningen maakt het mogelijk om bewoning toe te staan in de voormalige agrarische bedrijfswoning, door personen die niet verbonden zijn aan het agrarische bedrijf. De wet regelt dat voor deze woningen geen extra milieubescherming geldt ten opzichte van de milieubescherming van een agrarische bedrijfswoning. Dit heeft alleen betrekking op het bijbehorende agrarische bedrijf zelf, voor de toetsing van de ontwikkelingsmogelijkheden van andere (agrarische) bedrijven blijft een plattelandswoning een woning voor derden, net als in de huidige situatie, en wordt de milieubescherming niet gewijzigd.

Om gebruik te maken van deze wet moet het gaan om een bestaande of een voormalige agrarische bedrijfswoning die deel uitmaakt, of voorheen onderdeel was van de betreffende nog in functie zijnde landbouwinrichting waarvoor in het bestemmingsplan, de

beheersverordening, het inpassingsplan of de omgevingsvergunning voor afwijken, bewoning door derden is toegestaan.

Met het nieuwe artikel 1.1a Wabo is bepaald dat bij het verlenen van de omgevingsvergunning milieu een (voormalige) bedrijfswoning een onderdeel van de inrichting is. Het nieuwe lid 3 bij artikel 2 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) maakt het juridisch mogelijk om dit ook toe passen bij omgevingsvergunningen voor veehouderijen voor het aspect geur. Artikel 2 lid 1 Wgv bepaalt dat de Wgv het exclusieve toetsingskader is voor geur voor dieren bij het verlenen van de omgevingsvergunning milieu. Dat zou betekenen dat bevoegd gezag geen rekening mag houden met de definitie in de Wabo. Het nieuwe lid 3 van artikel 2 Wgv maakt voor het nieuwe artikel 1.1a Wabo dus een uitzondering op het exclusieve toetsingskader van de Wgv.

De Wet plattelandswoningen voegt overigens ook nog een nieuw lid 7 toe aan artikel 2.14 Wabo. Dit nieuwe lid regelt dat bij het beoordelen van de aanvraag omgevingsvergunning milieu een koppeling wordt gelegd tussen milieu en ruimtelijke ordening. Bij het beschermen van woningen en andere bouwwerken in de omgeving van de inrichting moet niet langer worden uitgegaan van het feitelijk gebruik daarvan, maar van de planologische status van het gebied. In de meeste gevallen zal dit de bestemming uit het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn.

3.2 Provinciaal beleid

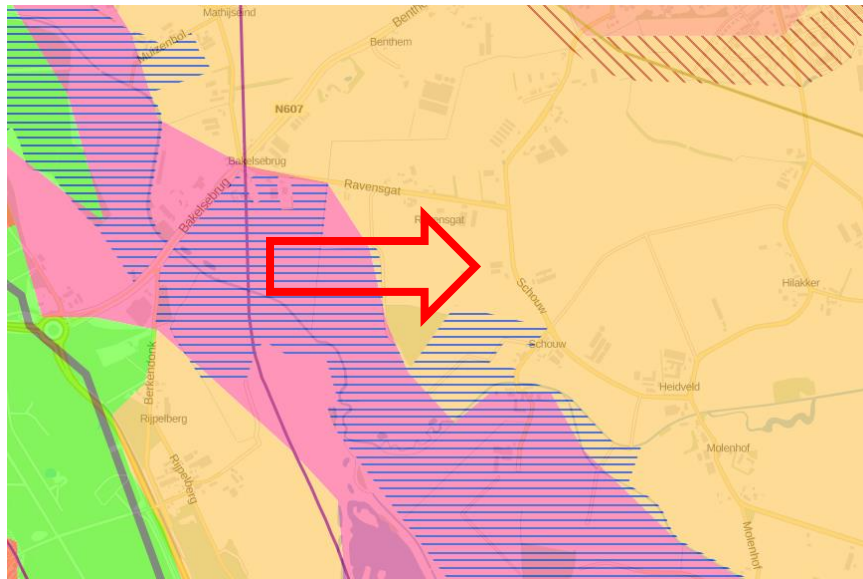
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werkinggetreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de “Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014” vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de nieuwe Structuurvisie in werking getreden.

De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de “Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” en de daarop gebaseerde besluitvorming. Na een op zich succesvolle aanpak van de reconstructie en het Programma Landelijk gebied bestond er behoefte aan een nieuwe aanpak met andere invalshoeken en accenten.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Noord-Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur “landelijk gebied” en de “groenblauwe structuur”. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

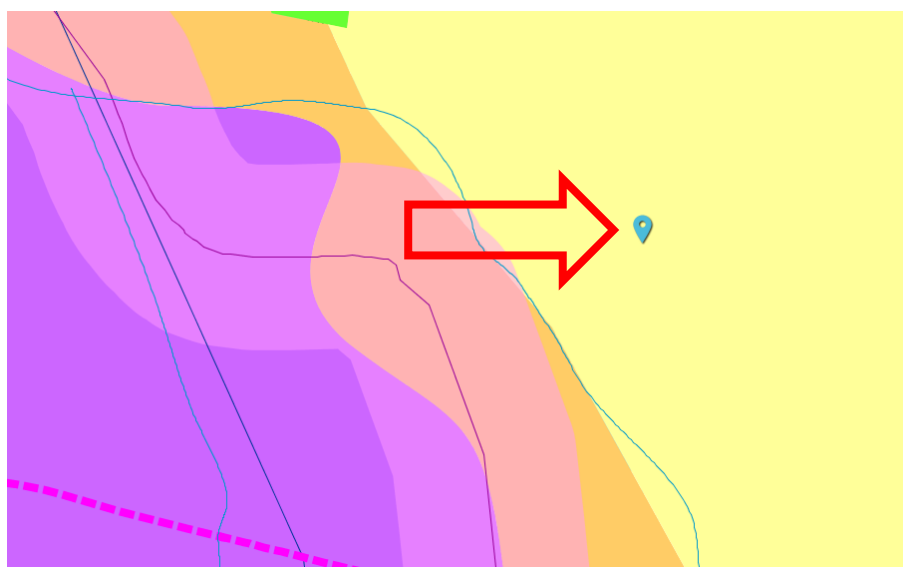
De woning op het perceel Schouw 7 te Bakel is gelegen in “gemengd landelijk gebied”.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Noord-Brabant

Tot gemengd landelijk gebied behoren de gebieden buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, 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. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten.

De visiekaart van de Structuurvisie toont dat het plangebied is gelegen binnen het structuurvisiegebied 'De Peel' en Structuurvisiegebied 'Economisch Kenniscluster'.



Uitsnede Visiekaart Structuurvisie Noord-Brabant

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De Peel

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen spelen in op de karakteristieken van de verschillende Brabantse landschappen. De provincie vindt het belangrijk dat bij ruimtelijke ontwikkelingen ook de cultuurhistorische waarden worden betrokken. Landschappen met hoge cultuurhistorische waarden worden op gebiedsniveau behouden en versterkt zodat ze het verhaal van het Brabantse landschap in optima forma vertellen.

Binnen de kleigebieden maakt de provincie onderscheid tussen de zeekleigebieden, de rivierkleipolders en de maasterrassen. Bij de veenontginningen onderscheidt de provincie de Westbrabantse veenontginning, de ontginning van de Langstraat en de veenontginning van de Peel. Binnen het mozaïeklandschap van het zand zijn er verschillen tussen de Brabantse wal, de Baronie, de Kempen en De Meierij.

Door met ruimtelijke ontwikkelingen in te spelen op breuklijnen en hoogteverschillen geven deze beeldbepalende structuren richting aan de verdere ontwikkeling van het landschap. Het gaat daarbij om behoud van het reliëf zelf, maar ook om het behoud van het zicht op en vanaf de reliëfvormen.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is.

In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor het economisch perspectief van de provincie Noord-Brabant als kennis- en innovatieregio, waarbij de agrofoodsector, een belangrijke positie inneemt voor de Brabantse economie. De provincie streeft daarom naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren. Deze gebieden zijn de vestigingsgebieden glastuinbouw, de omgeving van Zundert (boomteelt), de Peel (veehouderij en glastuinbouw), de zeeklei (glastuinbouw en akkerbouw) en jonge rivierklei gebieden (rundveehouderij). In deze gebieden heeft de agrarische sector een sterke positie die ook naar de toekomst toe belangrijk is voor het functioneren van de agrofoodsector in Brabant. Ontwikkelingen dragen bij aan de verbetering van een schone, groene en gezonde woon- en leefomgeving.

Economisch Kenniscluster

Brabant kent een sterk industrieel DNA. De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten.

Brabant onderscheidt op basis van sterke tradities binnen de Brabantse economie en de kansen op het wereldtoneel de volgende economische clusters:

- high-tech systems en materialen (inclusief automotive en solar)
- life sciences/health
- agrofood
- logistiek
- maintenance en
- biobased economy

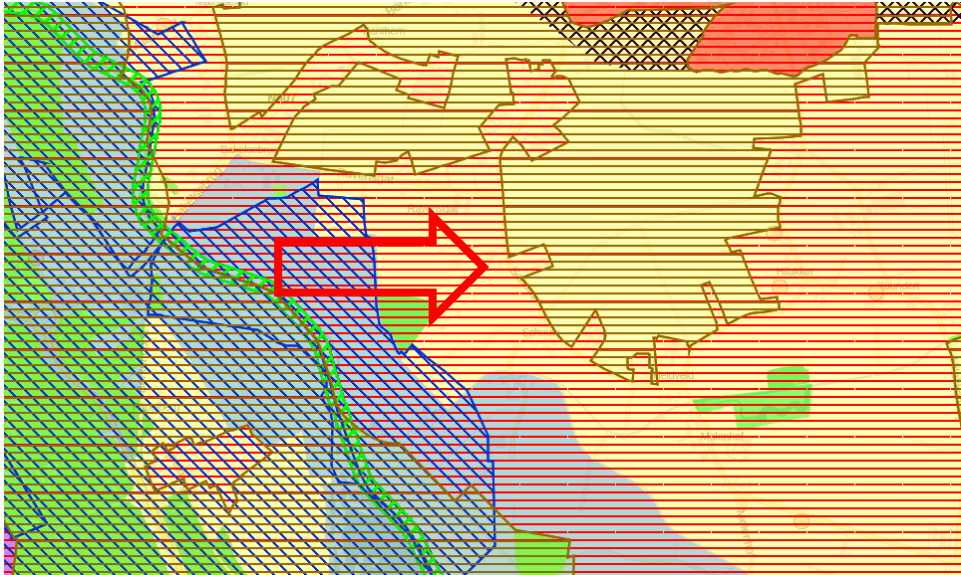
Om deze clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van deze clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Deze aanpak is vertaald in de provinciale strategie werklocaties.

Conclusie

De Structuurvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkelingen binnen de projectlocatie en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de structuurvisie. Daarmee ligt er geen belemmering om de aanduiding “voormalige agrarisch bedrijfswoning” aan de agrarische bedrijfswoning op het perceel, plaatselijk bekend als, Schouw 7 te Bakel toe te voegen.

3.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Sinds de laatste wijziging in juli 2017 heet de verordening 'Verordening ruimte Noord-Brabant' (hierna: Verordening).



Uitsnede kaart integrale kaart met structuren en aanduidingen

Het plangebied kent in de Verordening de volgende 5 aanduidingen:

1. Gemengd landelijk gebied
2. Stalderingsgebied;
3. Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit;
4. Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen;
5. Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking;

Zoals uit de opsomming hierboven blijkt is het plangebied onder andere gelegen in de gebieden voor staldering (2), algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen (4) en voor mestbewerking (5). Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning ziet niet op de genoemde gebieden en de regels zijn dan ook niet van toepassing.

Gemengd landelijk gebied

De Verordening ruimte geeft een aantal regels ten aanzien van ontwikkelingen in de verschillende zones en ten aanzien van wonen buiten stedelijk gebied. Bij onderhavig project is sprake van een reeds bestaande woning, alleen de functie dient te worden gewijzigd. In artikel 7.7 van de Verordening Ruimte 2014 zijn regels opgenomen ten aanzien van wonen binnen de structuur gemengd landelijk gebied. De plattelandswoning wordt niet expliciet genoemd, wel zijn in lid 5 regels opgenomen voor het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning. Artikel 7.7, lid 5 luidt als volgt:

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning

- a. mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Onderhavig initiatief voldoet aan voornoemde regels. Er blijft immers sprake van één woning, overtollige bebouwing wordt gesloopt en er wordt slechts wonen mogelijk gemaakt.

Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening stelt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat:

- a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het plan voorziet niet in nieuwe bebouwing, de bestaande bedrijfswoning krijgt de aanduiding plattelandswoning waarmee burgerbewoning is toegestaan. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het initiatief wordt landschappelijk ingepast. Hiertoe is een erfbeplantingsplan opgesteld dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Op deze wijze draagt het plan bij aan de zorg voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2017'

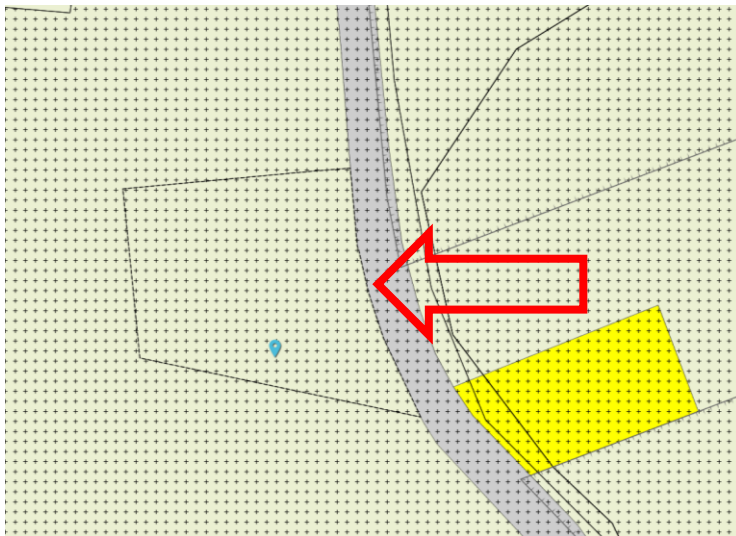
Het plangebied is gelegen in het gebied van het op 5 juli 2018 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2017'. Het plangebied heeft daarin de bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf'. Burgerbewoning van de bestaande bedrijfswoning is op basis van de regels van voornoemd bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk.

Artikel 4.8.8 biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Hieraan zijn 9 voorwaarden verbonden. Hierna worden deze voorwaarden genoemd en aangetoond dat eraan voldaan wordt.

- a. Het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die op 1 januari 2013 reeds legaal aanwezig was en die door een burger wordt bewoond.

De woning Schouw 7 te Bakel is een legale voormalige agrarische bedrijfswoning. De woning was op 1 januari 2013 aanwezig en is legaal (met vergunning) opgericht. De woning wordt momenteel bewoond door de familie Bekx.

- b. Het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
Het bestaande bouwvlak, zoals opgenomen op de verbeelding van het ter plaatste geldende bestemmingsplan, is privaatrechtelijk gesplitst in twee percelen, plaatselijk bekend als Schouw 7 en 7a te Bakel. Schouw 7 betreft de voormalige bedrijfswoning en Schouw 7a is een bestaande varkenshouderij.



Uitsnede verbeelding Gemert-Bakel Buitengebied 2017

- c. Er dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat;
In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er in de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.
- d. (Agrarische) bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
De bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Voor wat betreft Schouw 7a is er geen beperking omdat dit het bedrijf is waarvan de woning wordt afgesplitst. Andere bedrijven in buurt hebben allen reeds woningen dichterbij dan Schouw 7. De andere woningen zijn voor nabij gelegen agrarische bedrijven al een beperkende factor.
- e. De ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.
Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een erfbeplantingsplan opgesteld conform de handreiking Kwaliteitsverbetering landschap.

- f. Na toepassing van de onderhavige bevoegdheid kan geen aanspraak worden gemaakt op het oprichting van een extra bedrijfswoning.
Het plan voorziet niet in een extra bedrijfswoning.
- g. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- h. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m².
Het bestemmingsplan kent in artikel 32.16 een regeling voor grotere bijgebouwen bij woningen. Kortgezegd komt de regeling er in onderhavige situatie op neer dat er 40% van het te slopen bijgebouw teruggebouwd mag worden. Op het perceel is één bijgebouw met een oppervlakte van circa 387 m² gesitueerd.

Het huidige bouwwerk bedraagt zoals gezegd 387 m² -150 m² waar men zonder afwijking recht op heeft = 237 m². 40% van 237 m² (het te slopen oppervlakte) mag teruggebouwd worden. Dat komt uit op 94,8 m².

$$150 \text{ m}^2 + 94,8 \text{ m}^2 = 244,80 \text{ m}^2$$

Het bouwwerk mag volgens de afwijkingsbevoegdheid max 244,80 m², afgerond 245 m², bedragen. Initiatiefnemers zullen conform voorgaande berekening maximaal 245 m² van het bijgebouw bij de plattelandswoning laten staan.

- i. Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.
Het perceel is zo groot dat er meerdere auto's tegelijk geparkeerd kunnen worden.
De exacte onderbouwing wordt in hoofdstuk vier gegeven.

Gezien het voorgaande voldoet het initiatief aan alle voorwaarden om de bedrijfswoning te wijzigen naar een plattelandswoning.

Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

Om uitvoering te geven aan de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant heeft de gemeente Gemert-Bakel de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. In deze handreiking worden categorieën van gevallen benoemd met daaraan een tegenprestatie gekoppeld waarmee uitvoering de regels uit de Verordening worden nageleefd.

Het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning is ingedeeld in categorie 2. Categorie 2 luidt:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)

- 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Over het bestemmen van een plattelandswoning is voorts het volgende opgenomen:

In het geval van een plattelandswoning wordt de bestemming niet gewijzigd. Alleen binnen de bestemming Agrarisch Bedrijf wordt een woning aangeduid als plattelandswoning.

Doordat er hier geen sprake is van een bestemmingswijziging, is er geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Ook hier geldt dat de landschappelijke inpassing wel wordt vereist. De landschappelijke inpassing is vervat in het bij deze toelichting gevoegde erfbeplantingsplan. Een toelichting op het erfbeplantingsplan wordt gegeven in paragraaf 4.6 van deze toelichting.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodemkwaliteit

Een bestemmingsplan moet rekening houden 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 projectbesluit.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op een functie-/gebruikswijziging aangezien de bestemming niet wijzigt en het gebruik hetzelfde blijft. De bestaande bedrijfswoning blijft in gebruik als woning, de woning wordt echter bewoond door een burger die niet aan het bedrijf verbonden is. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.1.2 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.

Een bedrijfswoning behorende bij een veehouderij wordt in het kader van de Wgh als geluidsgevoelig beschouwd. De woning geniet geen bescherming voor geluidhinder afkomstig van de bijbehorende inrichting. De plattelandswoning blijft onderdeel uitmaken van de inrichting.

De huidige bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer. Aangezien er geen nieuw geluidsgevoelig object wordt gerealiseerd, de bedrijfswoning niet wordt verbouwd en omdat de Wet geluidhinder en/of Wet milieubeheer geen bepalingen bevat over het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.1.3 Luchtkwaliteit

4.1.3.1 Het besluit NIBM

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;

- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

Het plan voorziet in het omzetten van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Feitelijk verandert er niets. Er is slechts sprake van een juridische wijziging, de status van de woning verandert zodat er burgerbewoning van de bedrijfswoning mag plaatsvinden.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet ook onderbouwd worden of er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat in relatie tot fijnstof. In het kader van dit wijzigingsplan is een ISL3a berekening uitgevoerd. De ISL3a berekening is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. De concentratie fijnstof in het plangebied ligt tussen de 19,3 en 19,7 µg/m3. De norm bedraagt 32,1 µg/m3. Gezien het voorgaande kan in het kader van luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

4.1.3.2 Geur

Vanaf 1 januari 2007 vormt de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) het toetsingskader als het gaat om geurhinder afkomstig van dierenverblijven van veehouderijen. De geuremissie is afhankelijk van het aantal en soort dieren dat binnen de inrichting aanwezig is. In de aan de Wgv gekoppelde Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) is per diercategorie een geuremissiefactor vastgesteld, uitgedrukt in Europese odour units per tijdseenheid per dier (ouE/s/dier). De totale geuremissie van een veehouderij is de som van alle geuremissies van de verschillende diercategorieën die binnen de inrichting aanwezig zijn.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden minimaal aan te houden afstanden. Daarnaast zijn minimale afstanden opgenomen vanaf een veehouderij tot een geurgevoelig object behorende bij een (voormalige) veehouderij en vanaf de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het recht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade. In onderhavig geval zijn er in ieder geval twee relevante partijen: de bewoners van de woning gesitueerd op het perceel Schouw 7 te Bakel en de omliggende veehouderijen. De veehouderij heeft twee belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien hij concrete

uitbreidingsplannen heeft (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), deze ook te realiseren. De toekomstige bewoners hebben belang bij een goed woon- en leefklimaat.

Om aan te tonen dat er voor de bewoners sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de omliggende agrarische bedrijven geen hinder ondervinden is door G&O Consult een geuronderzoek uitgevoerd. Het geuronderzoek is vervat in een rapport met kenmerk 3413go0318. Het geuronderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie van het rapport luidt dat er in de woning een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd en dat omliggende bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Het aspect geur staat onderhavig initiatief niet in de weg.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. Woningen zijn aan te merken als een hindergevoelige functie. Woningen veroorzaken zelf geen hinder voor omwonenden. In de nabijheid van de planlocatie zijn 2 niet agrarische bedrijven gesitueerd. Ten noorden van het plangebied zijn twee bedrijfsbestemmingen opgenomen, L.C. Consent, een metaalbewerkingsbedrijf (Ravensgat 4) en Brouwers Loonbedrijf en Grondverzet (Ravensgat 8). Tussen de beide bedrijven in is een agrarisch bedrijf aanwezig (Ravensgat 6). Het bedrijf is bestemd als agrarisch – agrarisch bedrijf. Ter plaatste is geen intensieve veeteelt toegestaan.

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt de bedrijven als volgt in.

Huisnummer	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	SBI Code
Ravensgat 4	10	30	100	30	100	2852
Ravensgat 6	10	10	30	10	30	0111
Ravensgat 8	30	10	50	10	50	0141

Ravensgat 6 en Ravensgat 8 hebben een grootste richtafstand van 30 respectievelijk 50 meter. Beide bedrijven liggen op een afstand van meer dan 100 meter van de planlocatie. Ravensgat 4 heeft een grootste richtafstand van 100 meter. Dit bedrijf ligt op circa 300 meter van de planlocatie. Het plangebied ligt niet binnen één van de voornoemde richtafstanden.

Gezien het voorgaande levert het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering op voor het wijzigen van de agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

4.1.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling, het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning, voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De planlocatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen bevinden.

Het aspect externe veiligheid vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.1.6 Kabels en leidingen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er kabels en /of leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. Daarnaast kan er een omgevingsvergunning /instemmingsbesluit benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied. Ook voorziet het initiatief niet in bouw- en of graafwerkzaamheden. Het initiatief maakt bewoning door derden van een agrarische bedrijfswoning mogelijk, het betreft alleen het wijzigen van het gebruik van reeds bestaande opstallen.

4.2 Ecologie

4.2.1 Flora en Fauna

De bescherming van natuur is in Nederland vastgelegd in nationale wetgeving. De nationale wetgeving is een Nederlandse implementatie van de belangrijkste Europese wetgevingselementen. Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient tevens onderzocht te worden of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Onderhavig initiatief betreft de wijziging van het gebruik van een agrarische bedrijfswoning en een deel van het agrarisch bouwvlak naar plattelandswoning. Voorts wordt een deel van een bestaande stal gesloopt.

Om aan te tonen dat flora en fauna het onderhavige initiatief niet in de wegstaat is door Staro natuur en Buitengebied een quickscan Flora & Fauna opgesteld. De conclusie van het rapport luidt: Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het plangebied de aanwezigheid van beschermde soorten planten, reptielen, dagvlinders, libellen, vissen, kevers, slakken, vogels, vleermuizen en overige zoogdieren kan worden uitgesloten. Voor een nadere beschouwing wordt verwezen naar de als bijlage bij deze toelichting gevoegde quickscan flora en fauna met nummer 19-0079.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de geplande activiteiten niet leiden tot overtredingen van de Wet Natuurbescherming 2017. Het aspect Flora en Fauna vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2.2 Programmatistische Aanpak Stikstof (PAS)

Voor de PAS is het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie en de zwaarte van de voertuigen relevant. In het plangebied wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar een plattelandswoning. Het aantal vervoersbewegingen (gemotoriseerd) van en naar het plangebied zal nagenoeg volledig bestaan uit personenwagens, en gelijk blijven aan de bestaande situatie.

De stikstofemissie zal ten opzichte van de bestaande planologische toestand niet toenemen door het wijzigen van het gebruik van de woning. Een melding in het kader van PAS is dan niet noodzakelijk. Van het initiatief gaan geen significant negatieve effecten uit voor gevoelige gebieden.

Gezien het voorgaande staat het aspect ecologie niet aan onderhavig initiatief in de weg.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Het plangebied heeft op de plankaart van het ter plaatste geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. In artikel 25 van de regels behorende bij voornoemd bestemmingsplan is opgenomen hoe om te gaan met deze archeologische waarden. Ingevolge artikel 25.1 zijn de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden.

Het initiatief voorziet in het wijzigen van het gebruik van de bestaande agrarische bedrijfswoning. Voorts wordt een deel van een bestaande schuur gesloopt. Voor de sloop gelden op basis van artikel 25.5 van de planregels de volgende voorschriften:

"Het is verboden binnen de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen als de bodemverstoring een diepte heeft van meer

dan 40 cm en de oppervlakte meer bedraagt dan 2.500 m²". Aan deze bepaling moet en kan worden voldaan.

Gezien het voorgaande staat het aspect archeologie niet aan onderhavig initiatief in de weg.

4.3.2 Cultuurhistorie

Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats (enkel het gebruik wijzigt), waardoor het aanzicht van het plangebied niet wijzigt.

Bij de keuze van beplanting voor het inpassingsplan zijn planten gekozen die van oudsher passend zijn in het landschap in en in de nabijheid van het plangebied. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied.

4.4 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

Voor ruimtelijke plannen is de website www.dewatertoets.nl ontwikkeld. Als het plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Algemeen dient te worden gestreefd naar het volgen van de trits 'hergebruiken-vasthouden-bergen-afvoeren'. Verder dient versnelde waterafvoer op het oppervlaktewatersysteem te worden voorkomen.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding, het verhard oppervlak zal door onderhavig initiatief met circa 142 m² afnemen. In de bestaande en bestemde situatie is er sprake van een agrarische bedrijfswoning. Deze wordt omgezet naar plattelandswoning en er wordt een deel van een bestaande schuur gesloopt. Het bebouwd oppervlak neemt met het te slopen deel, 142 m², af.

De keur van het waterschap heeft een handleiding opgesteld (Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen) waarmee kan

worden bepaald welke waterberging er gerealiseerd moet worden bij ruimtelijke plannen. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is, geldt vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot de aanleg van een compensatie. Er is geen vergunning vereist. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien aanwezig het hemelwaterriool) worden afgevoerd. De gemeente kan hiervoor voorwaarden stellen. Op vrijwillige basis is de aanleg van een voorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Door de beperkte afname (ca. 142 m²) van het bebouwd oppervlak (ver onder de grenswaarde van een toename van 2.000 m²) zijn er voor wat betreft water geen belemmeringen met betrekking tot het voorgenomen initiatief.

4.5 Parkeren en verkeer

Ten opzichte van het aspect parkeren en treden geen wijzigingen op ten opzichte van de bestaande situatie. Het bestemmen van de bedrijfswoning tot plattelandswoning geeft geen wijziging ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect parkeren en verkeer vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.6 Landschappelijke inpassing

Om uitvoering te geven aan de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant heeft de gemeente Gemert-Bakel de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. In deze handreiking worden categorieën van gevallen benoemd met daaraan een tegenprestatie gekoppeld waarmee uitvoering de regels uit de Verordening worden nageleefd.

Het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning is ingedeeld in categorie 2. Categorie 2 luidt:

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
 - De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. (kwaliteit)
 - 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Over het bestemmen van een plattelandswoning is voorts het volgende opgenomen: In het geval van een plattelandswoning wordt de bestemming niet gewijzigd. Alleen binnen de bestemming Agrarisch Bedrijf wordt een woning aangeduid als plattelandswoning. Doordat er hier geen sprake is van een bestemmingswijziging, is er geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Ook hier geldt dat de landschappelijke inpassing wel wordt vereist. Dit betekent dat er een basisinspanning moet worden verricht

met een landschappelijke inpassing die voldoet aan het beeldkwaliteitsplan (kwaliteit) en dat 20% van het bestemmingsvlak wordt ingezet ten behoeve van de inpassing (kwantiteit).

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het buitengebied, te weten: 'Beeldkwaliteitplan buitengebied gemeente Gemert-Bakel'. Dit plan bevat richtlijnen over toegestane bebouwing 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. Uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied. In het beeldkwaliteitplan wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten gebieden, waarvoor elk eigen beeldkwaliteitseisen worden gesteld.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling, is door Wouter Joosten Tuinen VOF, een erfbeplantingsplan opgesteld, waarbij is aangesloten aan het beeldkwaliteitsplan. Het landschappelijke inpassingsplan is toegevoegd als bijlage bij De regels behorende bij dit wijzigingsplan. In het erfbeplantingsplan is een bomenrij over een lengte van 90 m beginnend aan de Schouw tot aan het einde van de loods opgenomen. Voorts wordt in de zone langs de tuin beplanting aangevuld met inheemse boomsoorten en inheemse struiken. Aanwezige exoten worden hiervoor gerooid en vervangen door voornoemde inheemse planten.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

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

5.2 Bestemmingen op de Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen opgenomen. Onderhavig wijzigingsplan kent de bestemming Agrarisch – agrarisch bedrijf en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5. De bestemmingen zijn afgeleid van het gebruik (de aanwezige en /of gewenste functies) en de aan het gebied toegekende waarde(n).

Naast de enkel en dubbelbestemming zijn twee functieaanduidingen op de verbeelding opgenomen: intensieve veehouderij en specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning. Samen met de bestemmingen, bepalen deze de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden op de gronden in het plangebied.

5.3 Toelichting op de regels

De systematiek van 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 begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen;
- In hoofdstuk 2 van de regels 'Bestemmingsregels' wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend;
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels etc.);
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Artikel 2 - Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan

moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen (en dubbelbestemmingen)

Artikel 3 – Agrarisch – agrarisch bedrijf

Artikel 3 betreft een detailbestemming. De kleinschaliger functies, die op perceelniveau plaatsvinden, hebben een detailbestemming gekregen. Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Daarbij dient in beginsel wel een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen in acht te worden genomen. De maximale goot- en/of bouwhoogten en andere maatvoeringeisen zijn in de regels opgenomen.

Artikel 4 – dubbelbestemming waarde – archeologie 5

Het plangebied heeft de dubbelbestemming waarde archeologie 5 gekregen. Deze bestemming is naast de bestemming agrarisch – agrarisch bedrijf aan het perceel toegekend. Het doel van deze bestemming is het beschermen van de potentiële archeologische waarden in de bodem.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien:

- van bestaande afstanden, hoogten, inhoud, etc;
- ondergronds bouwen;
- relatietekens;
- beeldkwaliteitseisen;
- (algemene) bouwverboden;
- voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van realisatie en instandhouding van groen- en parkeervoorzieningen en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In dit artikel wordt geborgd dat de verplichte landschappelijke inpassing conform bijgevoegd erfbeplantingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Hiertoe wordt een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied. Het betreft zowel strijdig als toegelaten gebruiksvormen. Tevens is een regeling opgenomen voor bestaande afwijkingen qua omvang van het gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Dit betreft onder meer geringe afwijkingen van bestemmings- of bouwgrenzen en maatvoeringen, de aanleg van zwembaden, het uitoefenen van aan huis verbonden bedrijven, het houden van meerdaagse evenementen en het gebruik voor enkele kleinschalige recreatieve (neven)activiteiten.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden enkele bevoegdheden aan burgemeester en wethouders gegeven om het plan te wijzigen. Dit betreft bevoegdheden die in het gehele plangebied gelden. Onder meer wordt mogelijk gemaakt om de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap en het beeldkwaliteitsplan te wijzigen. Tevens wordt de mogelijkheid geboden om de dubbelbestemming 'Leiding' op te nemen ten behoeve de aanleg of het verplaatsen van leidingen.

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, bij de toepassing van de algemene bouwregels nadere eisen te stellen met betrekking tot de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wijzigingsplan is in dit kader gedurende een periode van zes weken vanaf 17 juni 2019, ter visie gelegd. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Het plan wordt ongewijzigd ter vaststelling aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

Provincie Noord-Brabant

Op 20 mei 2019 is een reactie van de provincie op het voorontwerp wijzigingsplan Schouw 7 te Bakel ontvangen. Naar aanleiding van de opmerkingen van de provincie is artikel 8.4 van de planregels uit de regels verwijderd. Het betrof een regeling waarmee zelfstandige bewoning in een bijgebouw of een (deel van een) bedrijfsgebouw mogelijk werd gemaakt.

Voorts is artikel 3.4.1.h uit de regels verwijderd en is aan artikel 6.6 (voorwaardelijke verplichting) een zinsnede toegevoegd. Op deze wijze is de voorwaardelijke verplichting waarmee sloop van een deel van een bijgebouw en de inpassing door uitvoering van het beplantingsplan, gegarandeerd, evenals de instandhouding ervan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan is economisch uitvoerbaar. De grond en de opstallen zijn eigendom van initiatiefnemer. De voorgestane ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Gemert-Bakel. Alle kosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente. In deze overeenkomst zullen onder andere bepalingen worden opgenomen over de wijze van uitvoering van het initiatief, bepalingen met betrekking tot planschade en bepalingen met betrekking tot taakverdeling, plankosten en grondexploitatie.

Het betreft hier een wijzigingsplan op grond van artikel 4.8.8 van de regels van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel.

Op de verbeelding wordt om de bestaande agrarische bedrijfswoning, bijgebouw en bijbehorende gronden de aanduiding 'Specifieke vorm van Wonen-plattelandswoning' gelegd.

Voor wat betreft de regels wordt aansluiting gezocht bij artikel 4 van het voornoemde bestemmingsplan, en wordt een bijgebouw van 245 m² toegestaan.