



Ruimtelijke onderbouwing

‘Herontwikkeling De Kampen 18 en Kleikampen ongenummerd, Gemert’

Gemeente Gemert-Bakel



Colofon

Ruimtelijke onderbouwing: 'Herontwikkeling De Kampen 18 en Kleikampen ongenummerd, Gemert'

Rapportnummer: 2018.0541

Status: Concept

Datum: 29 maart 2021

Projectlocaties

1. De Kampen 18
5421 XA Gemert
Gemeente Gemert-Bakel
2. Kleikampen ongenummerd
5421 NR Gemert
Gemeente Gemert-Bakel

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Drs. F. Janssen

Senior Adviseur

06-39270181

frank@reland.nl

© maart 2021 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwierpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ruimtelijke structuur	8
2.3 Functionele structuur	9
2.4 Huidige situatie en gebruik plangebieden	10
2.5 Bestemmingsplan	11
HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Ontwikkeling	13
3.3 Toekomstige situatie plangebieden en landschappelijke inpassing.....	14
HOOFDSTUK 4 Beleidskader	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Rijksbeleid	17
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	18
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	18
4.3 Provinciaal beleid.....	19
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant	19
4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	20
4.4 Gemeentelijk beleid	24
4.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.....	24
4.4.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel	25
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten	28
5.1 Milieu	28
5.1.1 M.e.r. plicht	28
5.1.2 Bodem	28
5.1.3 Lucht	31
5.1.4 Geur.....	33
5.1.5 Geluid	35
5.1.6 Externe veiligheid	35
5.1.7 Bedrijven en milieuzonering	38

5.1.8	Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	39
5.1.9	Volksgezondheid	39
5.2	Water	40
5.2.1	Beleid	40
5.2.2	Waterhuishoudkundige situatie	42
5.3	Natuur	43
5.3.1	Gebiedsbescherming	43
5.3.2	Soortenbescherming	44
5.4	Archeologie	45
5.5	Landschap en cultuurhistorie	46
5.6	Verkeer en parkeren	47
5.6.1	Mobiliteit	47
5.6.2	Parkeren	47
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid		48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

BIJLAGE I	Landschappelijke inpassing De Kampen 18
BIJLAGE II	Landschappelijke inpassingen Kleikampen ong
BIJLAGE III	Verkennd bodemonderzoek De Kampen 18
BIJLAGE IV	Verkennd bodemonderzoek Kleikampen ong
BIJLAGE V	Quickscan Flora & Fauna
BIJLAGE VI	Cultuurhistorische analyse
BIJLAGE VII	Omgevingsdialoog

HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de varkenshouderij op de locatie De Kampen 18 te Gemert, gemeente Gemert-Bakel. De initiatiefnemer wenst deze varkenshouderij te beëindigen en voor een groot deel te saneren in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Hierbij komen twee Ruimte-voor-Ruimtetitels vrij. Na het beëindigen van de varkenshouderij wenst de initiatiefnemer te blijven wonen op de locatie. Het is dan ook de wens om de huidige bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning in combinatie met bijgebouwen. In dit kader wenst de initiatiefnemer een nieuw bijgebouw op te richten voor privéopslag en een kleine hobby-werkplaats. Op dit moment bevindt deze werkplaats/privéopslag in een van de stallen, welke echter in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling volledig dienen te worden gesaneerd, waardoor dit deel niet behouden kan blijven. Tenslotte bevindt zich een mantelzorgwoning in een van de voorste gedeelten van de stallen. Deze woning is op basis van medische indicatie bewoond en daarmee (vergunningsvrij) legaal aanwezig. Het is de wens van de initiatiefnemer om ook deze mantelzorgwoning als zodanig te behouden.

Naast de ontwikkeling ter plaatse van De Kampen 18, die voortkomt uit de beëindiging en sanering van de varkenshouderij, wenst de initiatiefnemer op een andere locatie één van de twee Ruimte-voor-Ruimtetitels tot ontwikkeling te brengen. Dit betreft de locatie ter plaatse van De Kleikampen ongenummerd (naast nummer 6).

Aan de beoogde ontwikkeling is door de provincie Noord-Brabant de voorwaarde gesteld dat de realisatie van de ruimte-voor-ruimte-kavel direct gekoppeld wordt aan het volledig saneren van de varkenshouderij aan De Kampen 18.

Het planvoornemen (sanering varkenshouderij, omzetting naar burgerwoning en realisatie van één Ruimte-voor-ruimte-woning) voldoet niet aan het vigerende bestemmingsplan. Om de wensen mogelijk te maken dient dan ook een planologische procedure te worden doorlopen in de vorm van een wijziging van het geldende bestemmingsplan. De gemeente Gemert-Bakel werkt met zogenaamde veegplannen. Dit bestemmingsplan is onderdeel van een veegplan. Onderhavig document betreft de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit nieuwe bestemmingsplan. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ontwikkeling beschreven en onderbouwd.

1.2 Plangebied

Binnen dit bestemmingsplan worden twee plangebieden behandeld, namelijk de locatie waar de varkenshouderij gesaneerd wordt (plangebied 1) en de locatie waar de ruimte-voor-ruimte-woning gerealiseerd wordt (plangebied 2).

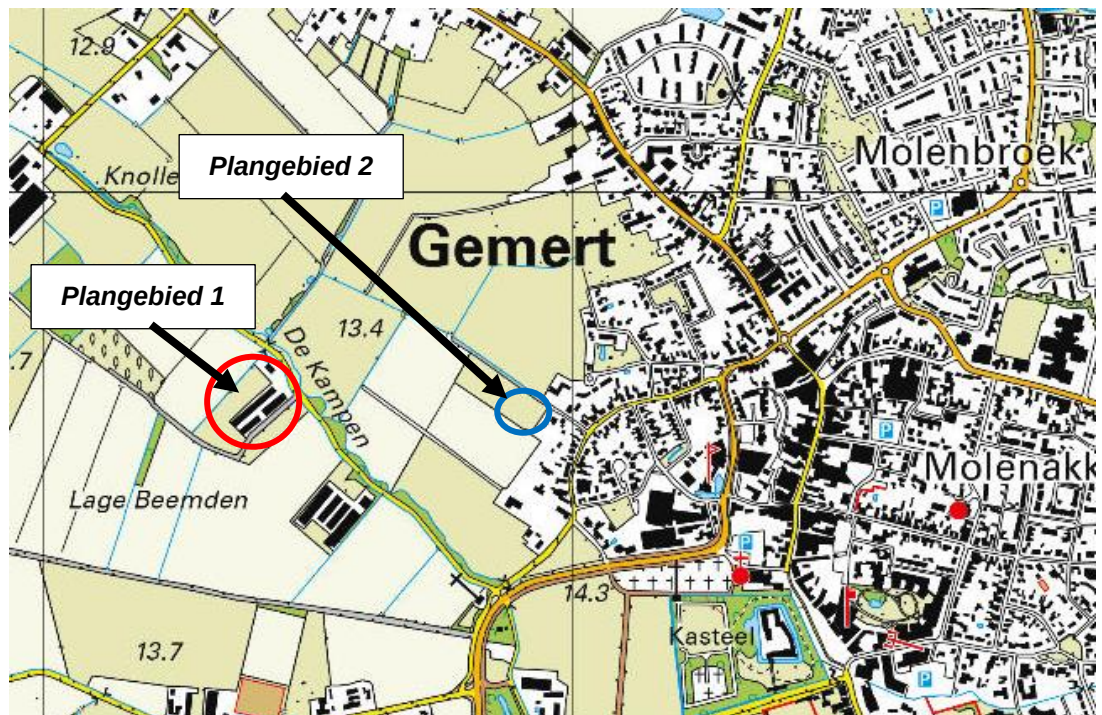
Plangebied 1

Plangebied 1, de saneringslocatie, is gelegen aan De Kampen 18 te Gemert, in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Plangebied 1 staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie H, perceelnummers 1988 en 1989, en heeft een totale grootte van circa 17.100 m². Op figuur 1 is de ligging binnen de gemeente Gemert-

Bakel en ten opzichte van plangebied 2 weergegeven. Daarnaast is op de luchtfoto in figuur 2 op de volgende pagina de kadastrale situatie weergegeven.

Plangebied 2

Plangebied 2 is gelegen aan de Kleikampen ongenummerd (ten westen van nummer 6) in de kernrandzone van het dorp Gemert en daarmee het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Plangebied 2 staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie H, perceelnummer 2314. Het hele perceel heeft een grootte van circa 12.400 m², het plangebied beperkt zich echter tot het gedeelte waar de woning en bijbehorende landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Op figuur 1 is de ligging binnen de gemeente Gemert-Bakel en ten opzichte van plangebied 1 weergegeven. Daarnaast is op de luchtfoto in figuur 3 op de volgende pagina de kadastrale situatie weergegeven.



Figuur 1. Ligging plangebieden ten opzichte van het dorp Gemert en ten opzichte van elkaar.

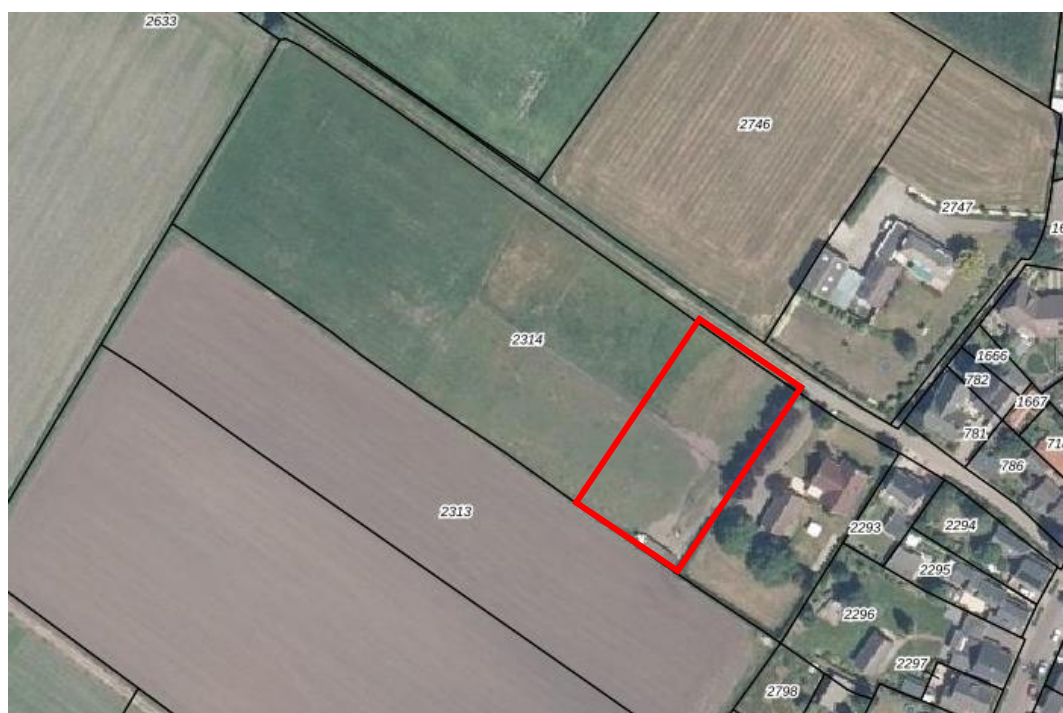
1.3

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige situatie van het plangebied wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de gewenste ontwikkeling en een visualisering van de toekomstige situatie. Hierdoor wordt een goed beeld verkregen met betrekking tot de beoogde wijziging. Hoofdstuk 4 betreft het beleidskader op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 betreft een beschrijving de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.



Figuur 2. Kadastrale situatie plangebied 1.



Figuur 3. Kadastrale situatie plangebied 2.

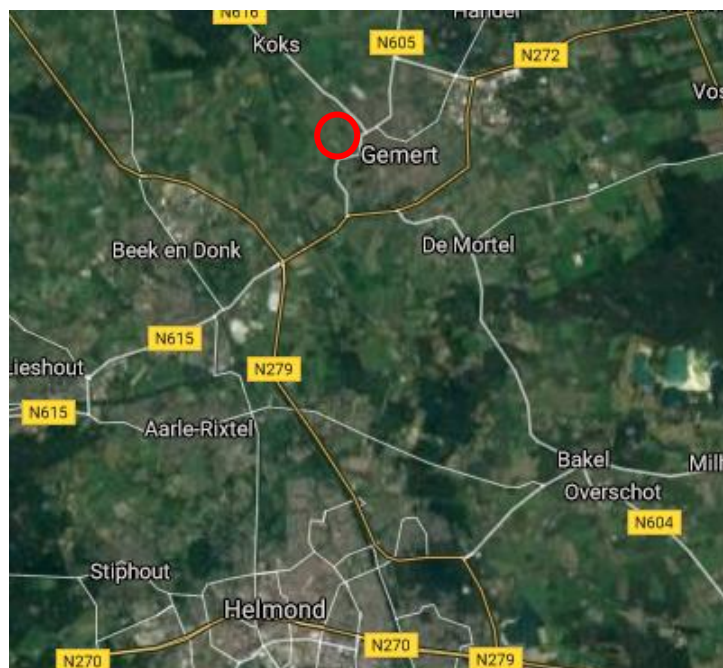
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

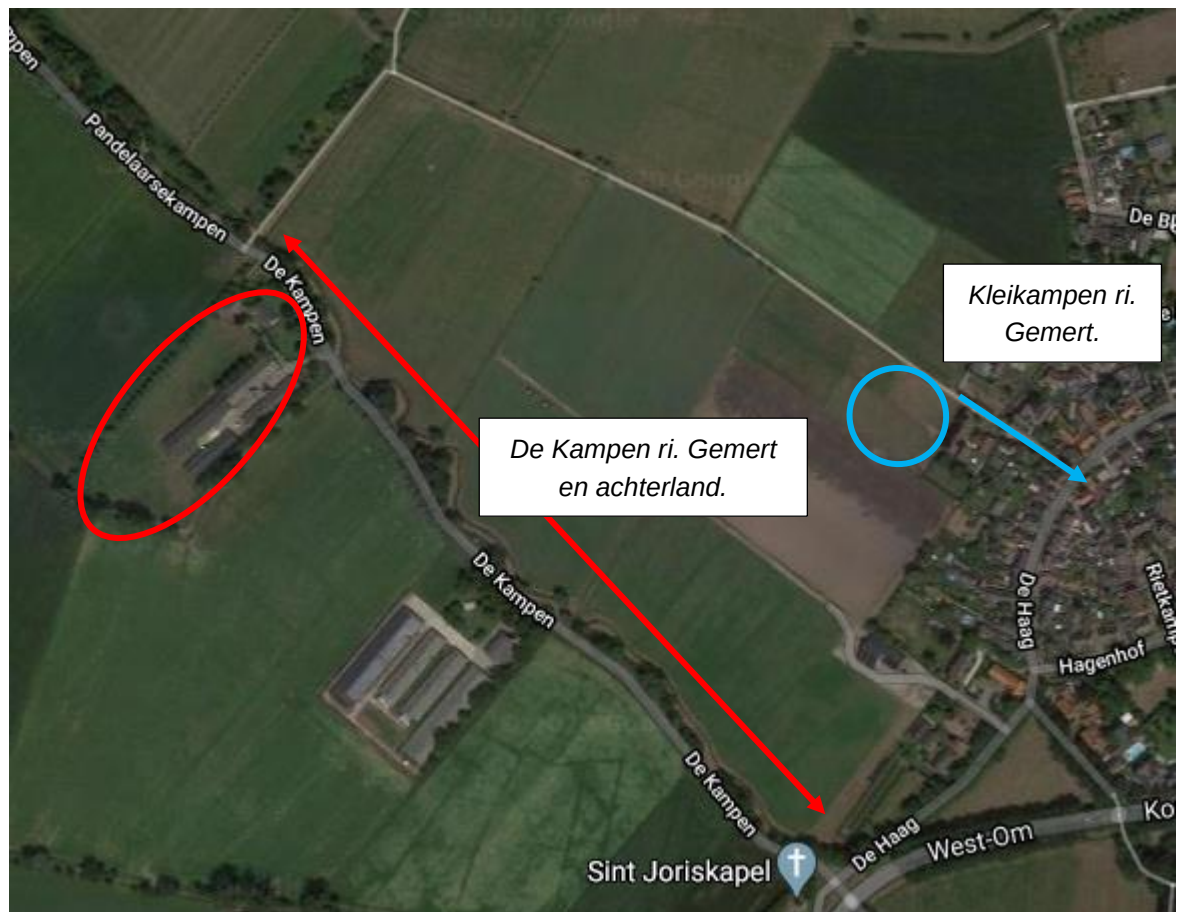
In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Ruimtelijke structuur

De twee plangebieden zijn beiden gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, nabij de kern van Gemert. Het verstedelijkte dorp Gemert is gelegen in zuidoost-Brabant en is gelegen op de kruising tussen de kernen van Beek en Donk, Boekel, Elsendorp en Bakel. Op een afstand van circa 6,2 kilometer ten zuiden van Gemert, is tevens de stad Helmond gelegen. Zoals eerder aangegeven op figuur 1 liggen de twee plangebieden dichtbij het dorp Gemert. Plangebied 1 bevindt zich op een afstand van circa 500 meter ten westen van de dorpskern, terwijl plangebied 2 tegen de westelijke kernrand aan gelegen is. De ontsluiting van de omgeving is goed te noemen (zie figuur 4). Gemert vormt middels de provinciale weg N272 namelijk de doorgaande verbinding vanuit Helmond en Beek en Donk richting Sint Anthonis en uiteindelijk Boxmeer. De N272 sluit ten zuidwesten van Gemert tevens aan op de provinciale weg N279, welke de verbinding vormt tussen Helmond en Veghel. In figuur 4 is de ontsluiting van Gemert weergegeven. Wanneer men naar de ontsluiting van de twee plangebieden kijkt, zien we dat plangebied 1 ontsloten wordt door de weg 'De kampen'. De Kampen fungeert met name als ontsluitingsweg voor de agrarische bedrijven die hier gesitueerd zijn. Plangebied 2 wordt ontsloten door een doodlopende weg vanuit het dorp Gemert, namelijk 'Kleikampen'. Deze doodlopende weg gaat uiteindelijk over in een zandpad, welke bedoeld is voor recreanten en om de aanliggende agrarische percelen te kunnen bereiken. Op figuur 5 is de ontsluiting van beide plangebieden weergegeven.



Figuur 4. Ontsluiting Gemert en plangebieden (plangebieden rood omcirkeld).

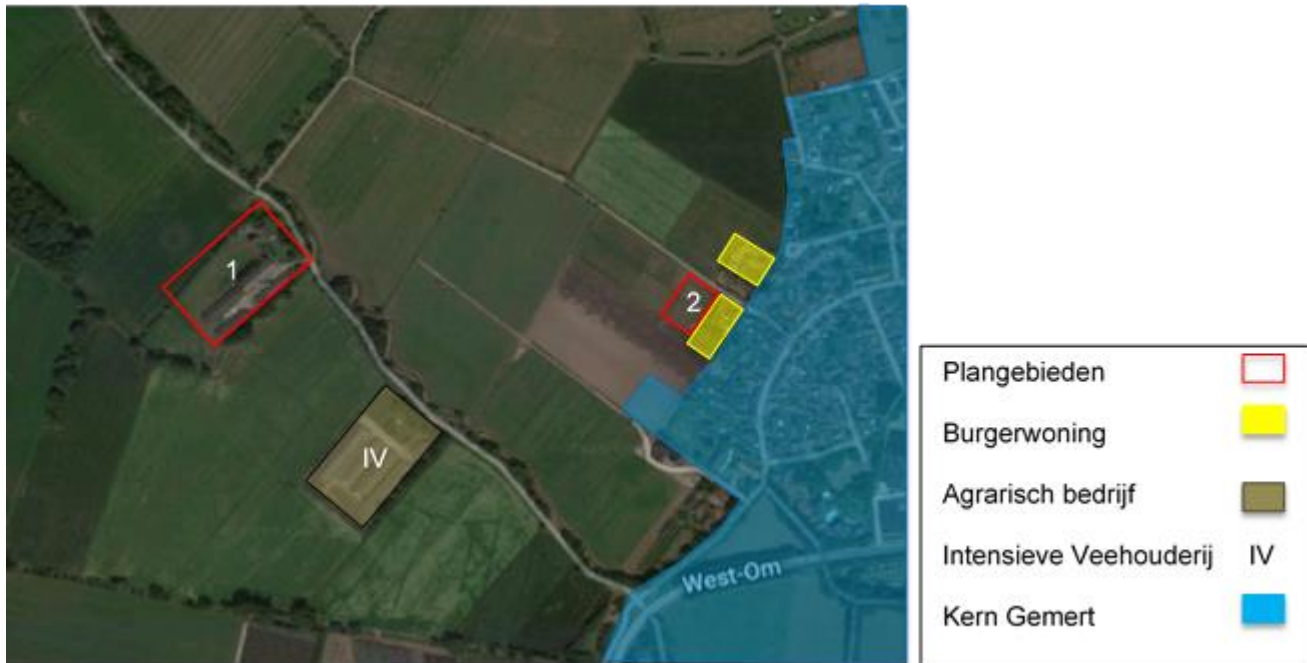


Figuur 5. Ontsluiting van de twee plangebieden (plangebied 1 rood omcirkeld, plangebied 2 blauw omcirkeld).

Zoals te zien is in de bovenstaande figuur heeft de omgeving van de twee plangebieden, door de ligging tussen agrarische graslanden en oude akkers een open karakter. De straat 'De kampen' wordt tevens begeleid door een meanderende beek.

2.3 Functionele structuur

De omgeving van de twee plangebieden wordt met name gekenmerkt door de openheid (zie figuur 6 op de volgende pagina). Plangebied 1 (saneringslocatie) is gelegen middenin het agrarische open landschap. Plangebied 2 (RvR-ontwikkeling) is juist gelegen tegen de kernrand van Gemert. In de omgeving van de plangebieden bevindt zich één agrarisch bedrijf, welke een pluimveehouderij betreft. De pluimveehouderij bevindt zich op circa 170 meter ten zuidoosten van plangebied 1 (saneringslocatie) en 300 meter ten westen van plangebied 2 (RvR-ontwikkeling). Voor het overige liggen er enkele burgerwoningen in het omliggende buitengebied. Ter plaatse van plangebied 1 heeft de omgeving dan ook een agrarisch karakter. Ter plaatse van plangebied 2, tegen de kernrand, is meer sprake van een verstedelijkt karakter nabij het groen.



Figuur 6. Functies in de omgeving.

2.4

Huidige situatie en gebruik plangebieden

De twee plangebieden kennen beiden in de huidige situatie een ander grondgebruik. Hieronder wordt per plangebied aangegeven wat er aanwezig is en waarvoor de grond gebruikt wordt.

Plangebied 1

Momenteel wordt er binnen plangebied 1 een varkenshouderij geëxploiteerd. Een groot deel van de grond staat hier dan ook in dienst van het agrarisch bedrijf. Binnen plangebied 1 bevinden zich verschillende gebouwen, namelijk (zie tevens figuur 7):

- één bedrijfswoning (Rood) met tuin en bijgebouw ter grootte van circa 24 m² (Groen);
- drie varkensstallen, gebouwd tussen 1983 en 2003 met een totale grootte van circa 2.680 m² (Blauw);
- één mantelzorgwoning in een van de stallen met een grootte van circa 100 m² (Oranje).



Figuur 7. Bebouwing plangebied 1.

Plangebied 2

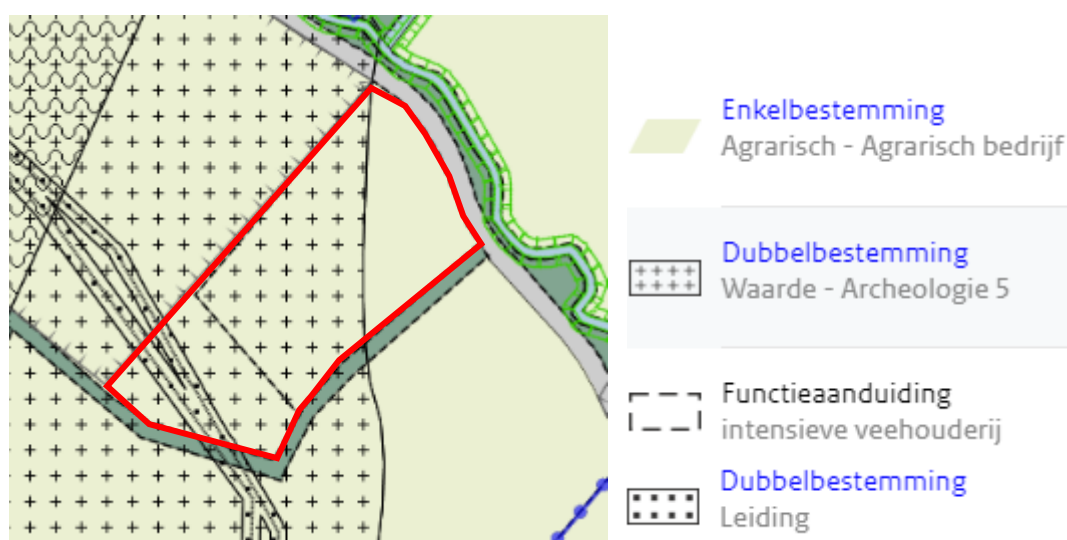
Ter plaatse van plangebied 2 bevindt zich geen bebouwing. Momenteel is deze grond in gebruik als agrarisch grasland.

Bestemmingsplan

Voor beide plangebieden is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld 5 juli 2018) vigerend.

Plangebied 1 - Saneringslocatie

Conform het bestemmingsplan rust er op plangebied 1 – zie figuur 8 – de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast gelden er twee dubbelbestemmingen, namelijk: 'Waarde – Archeologie 5' en 'Leiding'. Tot slot rust er de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' op het plangebied. Op dit moment mag er dus een intensieve veehouderij geëxploiteerd worden binnen plangebied 1. Het planvoornemen is om de aanwezige bedrijfsvoering te staken en de bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingplan.



Figuur 8. Uitsnede vigerende bestemmingsplan plangebied 1.

Plangebied 2 Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling

Conform het vigerende bestemmingsplan rust er op plangebied 2 – zie figuur 9 op de volgende pagina – de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast liggen er de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Oude Akker' op het plangebied. Tot slot ligt er op het plangebied de gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperkingen veehouderij'. Binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' is het niet zondermeer mogelijk om een woning te bouwen, ook is hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', voorziet in de bescherming van mogelijke archeologische waarden in de grond. Wanneer op deze locatie een bodemverstoring plaatsvindt van dieper dan 40 cm onder het maaiveld en groter dan 2.500 m² geldt er een onderzoeksplicht voor archeologie. Omdat er geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor de omzetting van agrarisch naar wonen, is een separate bestemmingsplanprocedure noodzakelijk om het gewenste resultaat te bereiken.



Figuur 9. Uitsnede vigerende bestemmingsplan plangebied 2.

HOOFDSTUK 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief in onderhavig plan toegelicht. In zowel functionele als ruimtelijke zin wordt beschreven wat de ontwikkeling inhoudt, hoe deze gevormd is en zich verhoudt tot de omgeving.

3.2 Ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit twee onderdelen, namelijk de sanering van het agrarisch bedrijf binnen plangebied 1 en het toevoegen van een ruimte-voor-ruimtewoning in plangebied 2.

Plangebied 1

De initiatiefnemer wenst de huidige varkenshouderij te beëindigen en saneren. Bij de beëindiging zal de bedrijfswoning omgezet worden in een burgerwoning. Ook zal er bij de (bedrijfs)woning een nieuw bijgebouw worden opgericht ten behoeve van privéopslag/kleine werkplaats ter grootte van 150 m². Tenslotte worden de reeds aanwezige mantelzorgwoning (vergunningsvrij gerealiseerd) en het vergunningsvrij gebouwde bijgebouw (24 m²) positief bestemd. De verouderde varkensstallen zullen worden gesaneerd in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling (2.680 m²). In figuur 10 is weergegeven welke bebouwing gesaneerd wordt en welke bebouwing behouden blijft. De plek waar het nieuwe bijgebouw wordt opgericht, zal worden toegelicht in paragraaf 3.3, waar ook de landschappelijk inpassing aanbod komt.



Figuur 10. Te saneren en te behouden bebouwing plangebied 1.

Plangebied 2

Ter plaatse van plangebied 2 wordt een ruimte-voor-ruimtewoning gerealiseerd. De initiatiefnemer zal hiervoor één van de ruimte-voor-ruimtetitels gebruiken die vrijkomen bij de sanering van de varkenshouderij binnen plangebied 1. In paragraaf 3.3 wordt de toekomstige situering van deze woning weergegeven met de daarbij horende landschappelijke inpassing.

3.3

Toekomstige situatie plangebieden en landschappelijke inpassing

In figuur 11 en 12 zijn de landschappelijke inpassingsplannen weergegeven. In de ruimtelijke onderbouwing wordt onderscheid gemaakt tussen de twee plangebieden. De volledige inpassingsplannen zijn in bijlagen I en II weergegeven.

Plangebied 1

Gebouwen

Na de sloop van de schuren blijft de woning met enkele bijgebouwen (waaronder een mantelzorgwoning) behouden. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw geplaatst voor privéopslag en kleine werkplaats.

Door de ruime opzet van de huidige situatie staat de mantelzorgwoning relatief ver van de woning. Anderzijds wordt het uitzicht vanuit de woning op het achterland ontzettend gewaardeerd en dat is tevens ook de reden, waarom de schuren stonden waar ze stonden. Het voorstel is een nieuw bijgebouw te plaatsen achter de woning naast de mantelzorgwoning. Hierdoor ontstaat er een logische verdeling op het erf tussen voor- en achtererf (respectievelijk woon en werk gedeelte).

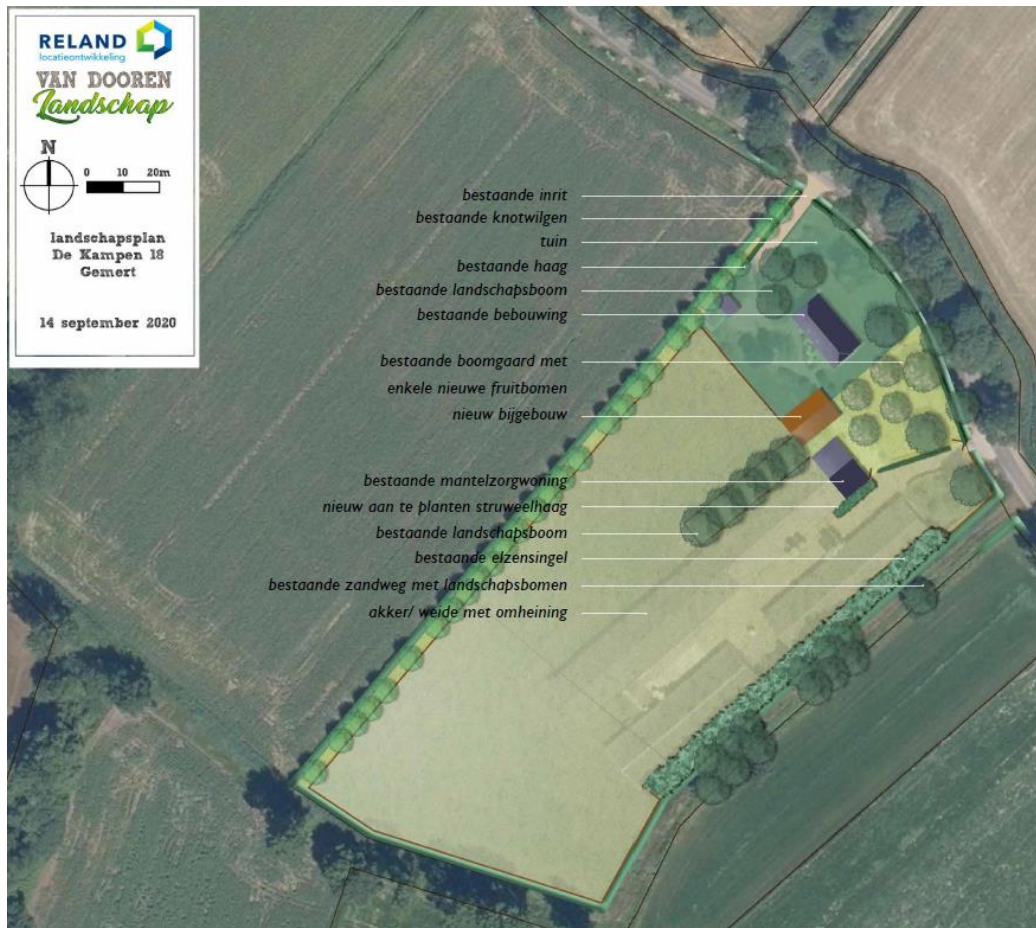
Het bijgebouw wordt niet aan de mantelzorgwoning 'geplakt'. Het is een op zichzelf staand gebouw met eigen hoogte en kap. De wanden zijn van potdekseldelen met donkere dakdelen.

Landschap

De bestaande landschapskwaliteiten blijven zoveel mogelijk gehandhaafd. De omhaagde boomgaard ten oosten van de woning blijft behouden. De mantelzorgwoning wordt afgeschermd met een struweelhaag van 2m hoog en 1,5m breed. Achter de mantelzorgwoning en het bijgebouw blijven de bestaande grote kastanjes staan.

De perceelsranden met bestaande elzen en knotwilgen blijven gehandhaafd. Het is een versterking van de haakse structuur op de beek met robuuste elementen en gebiedseigen materiaal. De elzensingel ligt iets terug ten opzichte van de weg, zodat vanuit de woning de zichtrelatie met het landschap optimaal blijft.

De tuin met een haag van beuken is landelijk en groen. Vanuit de woning blijft zicht op het omringende landschap behouden. De grond rondom het erf wordt gebruikt als akker of weiland met omheining om vraat tegen de bestaande en nieuwe beplanting te voorkomen.



Figuur 11. Toekomstige situatie plangebied 1.

Plangebied 2

Straat

Het voorstel is een nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren aan De Kleikampen als een agrarisch ensemble aan de rand van de kernrandzone. Dit versterkt de overgang van de kom naar het landschap in zowel typologie, als architectuur en erfinrichting. Daarnaast past deze typologie en architectuur goed aan de recreatieve route naar het Boerenbondmuseum. Hiermee creëren we een stedenbouwkundige afronding van De Kleikampen die past binnen de typologie als een rafelige rand. De woning staat met de kap parallel aan de zandweg. Het bijgebouw is ondergeschikt aan de hoofd woning.

Erfinrichting

Het zandpad blijft behouden. Via een inrit komt men op het erf van het boerderijensemble. De inrit wordt gemarkeerd met een solitaire landschapsboom van inheemse soort, zoals een Winterlinde of Tamme kastanje.

De woning is een éénlaagse woning met zadeldak parallel aan de zandweg. De architectuur is een bescheiden boerderijstijl met gebiedseigen natuurlijke materialen, zoals roodbruine baksteen, zwarte potdekseldelen met gesmoord pannen en/of rieten dak. Er is aandacht voor authentieke detaillering zoals luiken, schuiframen en betonplint. Het bijgebouw is ondergeschikt aan, maar vormt een eenheid

met de hoofdwoning. Er kan worden gekozen voor een authentieke bouw of een moderne variant, geïnspireerd op de authentieke woning.

De woning ligt iets verhoogd ten opzichte van de rijbaan om de mogelijke wateroverlast door de waterloop te voorkomen. Dit is echter maximaal 0,4m t.o.v. de zandweg. De verhoging is direct rondom de woning (terras, parkeren auto's en bijgebouw). Het hoogteverschil gaat geleidelijk met een flauw talud en wordt opgelost in de voor- en achtertuin. Tussen de tuin en het zandpad ligt een brede laagte om bij grote regenval te voorkomen dat het water vanaf de weg de tuin instroomt, daarnaast infiltreert deze het water wat op de daken en verharding valt.

De voortuin wordt omhaagd met een beukenhaag. De voor- en zijgevel zijn zichtbaar vanaf het zandpad (zichtlocatie). Achter de achtergevel staat een gemengde haag van maximaal 1,8m hoog (is geen verplichting, indien men uitzicht op het weiland wil behouden mag de haag lager tot minimaal 1,0m). De gemengde haag bestaat uit inheemse soorten, zoals meidoorn, veldesdoorn en hultst.

De achtergrens van het perceel wordt aangezet met een houtsingel om de beslotenheid rondom de open akker aan de andere zijde van het zandpad te accentueren. De houtsingel bestaat uit bosplantsoen met stuikvormers zoals Gelderse roos, Krentenboompje, Gewone vuilboom, Hazelaar en boomvormers zoals Ruwe berk, Gewone vogelkers en Zomereik.



Figuur 12. Toekomstige situatie plangebied 2.

HOOFDSTUK 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en de wet- en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie dan wel doorwerking opgenomen van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het plangebied. Het sectorale beleid is in hoofdstuk 5 per aspect beschreven.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de Rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien Rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale hoofdstructuur. Beide plangebieden zijn gelegen binnen één aanvullend doel van deze Nationale Hoofdstructuur. De plangebieden zijn namelijk gelegen binnen het zogenaamde 'radar verstoringsgebied'. Hierdoor gelden er aanvullende regels binnen het plangebied ten opzichte van ontwikkelingen.

Conclusie

Met de realisatie van de ruimte-voor-ruimtewoning, de herbestemming van de bedrijfswoning en het slopen van de overtollige bebouwing dienen de regels met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik in acht te worden genomen. De provincie en de gemeente Gemert-Bakel hebben in die lijn beleidsregels vastgesteld waarbinnen mogelijkheden zijn om een ruimte-voor-ruimtewoning te ontwikkelen en de herbestemming te voltrekken. Wanneer de ontwikkeling conform die regels wordt

gerealiseerd is deze in overeenstemming met de SVIR. Voor een deel vindt er hergebruik van de bebouwing plaats en wordt de overtollige bebouwing gesaneerd, daarnaast wordt er een ruimte-voor-ruimte woning opgericht. De woning zal door de landschappelijke- en stedenbouwkundige inpassing in relatie staan tot de omgeving. De voorgenomen ontwikkeling betreft geen hoogbouw welke van invloed zou kunnen zijn op het 'radar verstoringsgebied' waarbinnen het plangebied ligt. Dit nationale belang wordt dus geborgd en vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. De ontwikkeling is hiermee in lijn met de SVIR. Door de ligging binnen het radar verstoringsgebied gelden er restricties binnen het plangebied voor de realisatie van hoge bouwwerken zoals windmolens, hier dient in de toekomst rekening mee gehouden te worden.

4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt geen gebruik gemaakt van kaderstellende uitspraken ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit initiatief.

4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de Ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief kan zijn. Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden kwalificeren in deze niet als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. De gebruikswijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning kwalificeert in dit geval dus niet als een ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Ook de realisatie van één enkele ruimte-voor-ruimtewoning is niet Ladderplichtig. ruimte-voor-ruimteregelingen hebben namelijk geen extra verstedelijking tot gevolg, maar reduceren of verplaatsen bebouwing, waardoor dit niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Daarnaast rekent de Ladder voor stedelijke ontwikkeling een ontwikkeling van woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is, dit is voor de ontwikkeling van één woning dus niet het geval.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet relevant voor dit plan.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 2 juli 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

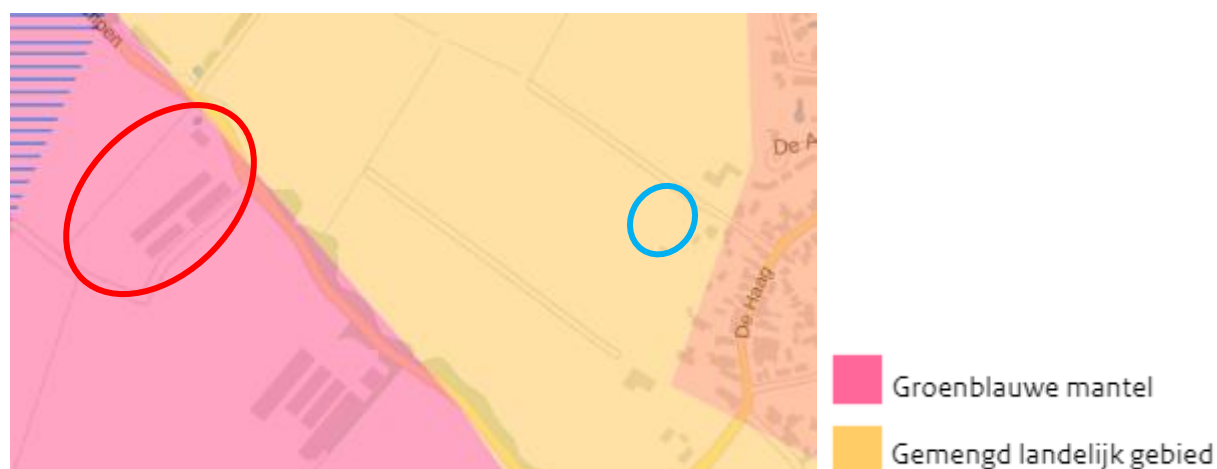
De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleidingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

Structurenkaart

Onderhavige locaties zijn op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen binnen de hoofdzone 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied' (zie figuur 13).



Figuur 13. Uitsnede structurenkaart (plangebied 1 rood omcirkeld, plangebied 2 blauw omcirkeld).

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

Binnen zowel de Groenblauwe mantel, als het gemengd landelijk gebied streeft de provincie naar een gemengde plattelandseconomie met ruimte voor ook niet agrarische functies. Binnen de Groenblauwe mantel is er extra aandacht voor ecologische- en waterhuishoudkundige aspecten. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten.

4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de structuurvisie is het provinciale belang voor de verschillende gebieden en functies in de provincie Noord-Brabant aangegeven. Deze provinciale belangen worden geborgd door de regels die opgenomen zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Onderliggend plan is getoetst aan deze omgevingsverordening. Allereerst gelden er voor ieder plan de algemene regels uit artikel 3 uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Artikel 3 voorziet in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

(3.5), zorgvuldig ruimtegebruik (3.6), meerwaardecreatie (3.8) en kwaliteitsverbetering van het landschap (3.9).

De Interim omgevingsverordening maakt onderscheid in een aantal instructieregels voor gemeenten voor bepaalde thema's, namelijk:

- Stedelijke ontwikkeling en erfgoed;
- Natuur en stiltegebieden;
- Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging;
- Basiskaart Landelijk gebied;
- Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Om deze instructieregels voor gemeenten duidelijk weer te geven voor locaties, zijn er bijbehorende kaarten opgesteld. Ook voor de beleidsbeoordeling van de onderhavige plangebieden en bijbehorende ontwikkelingen zijn deze kaarten van belang.

Voor de plangebieden is de 'basiskaart landelijk gebied' van belang. De overige kaarten zijn voor deze ontwikkeling niet relevant.

Basiskaart landelijk gebied



Figuur 14. Uitsnede basiskaart landelijk gebied (plangebied 1 rood omcirkeld, plangebied 2 blauw omcirkeld).

Binnen het (gemengd)landelijk gebied is ruimte voor een menging van functies. Zo zijn hier naast agrarische ontwikkelingen tevens ontwikkelingen op het gebied van natuur, recreatie, wonen en bedrijvigheid mogelijk.

Plangebied 1

De voorgenomen ontwikkeling binnen plangebied 1 betreft die van het staken van een varkenshouderij, de bijbehorende sanering van overtollige bebouwing en het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning met daarbij de realisatie van een nieuw bijgebouw.

Binnen het landelijk gebied kan een bestemmingsplan, volgens artikel 3.69 'afwijkende regels wonen (in landelijk gebied)' van de Interim omgevingsverordening Noord-

Brabant, voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

- er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met de ontwikkeling wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Hierbij wordt de bedrijfsbebouwing behorende bij het varkensbedrijf gesaneerd in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, welke in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening wordt beschreven. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Met het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar een burgerwoning, wordt de intensieve veehouderij gesaneerd. Het saneren van intensieve veehouderijen past binnen de provinciale doelstellingen voor dit gebied.

Binnen het Landelijk gebied, en daarmee ook de groenblauwemantel, is het mogelijk om een intensieve veehouderij te saneren in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimteregeling. In artikel 3.80 'ruimte-voor-ruimte', van de Interim omgevingsverordening, zijn de voorwaarden voor deze regeling beschreven. Door het bedrijf te saneren in het kader van deze regeling, ontstaan er ruimte-voor-ruimte kavels/titels. De initiatiefnemer wenst één van deze ruimte-voor-ruimte kavels/titels zelf tot ontwikkeling te brengen, de andere verhandelt hij op de vrije markt. Met deze titel kan een ander vervolgens elders in Brabant, op een planologisch aanvaardbare plek, een woning ontwikkelen. In dit geval gaat het binnen plangebied 1 om de sanering van de intensieve veehouderij. Hierdoor is met name lid 2 (welke de saneringsvoorwaarden beschrijft) van artikel 3.80 'ruimte-voor-ruimte' van toepassing.

Artikel 3.80 'ruimte-voor-ruimte' - Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

De bebouwing ten behoeve van de intensieve veehouderij (de varkensstallen), in totaal circa 2.680 m², zal worden gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden, net zoals de mantelzorgwoning. Daarnaast zal er een nieuw bijgebouw worden opgericht bij de toekomstige burgerwoning.

- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

Het bedrijf is in de afgelopen drie jaar, en daarvoor ook, in werking geweest.

- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

Het bedrijf is niet gelegen binnen de aanduiding 'gebied beperkingen veehouderijen', de intensieve veehouderij ligt echter wel in de nabijheid van de kern van Gemert. Met het weghalen van de intensieve veehouderij zal er op het gebied van geur en fijnstof voor de omgeving een meer wenselijke en betere situatie ontstaan.

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;

Er wordt op de beëindigingslocatie in totaal 2.680 m² stalvloeroppervlakte gesloopt. Dit komt overeen met 2,680 Ruimte-voor-Ruimtetitel.

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;

De fosfaatrechten afkomstig van de locatie zullen uit de markt worden genomen.

- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;

De genoemde rechten onder punt e. staan op naam van de initiatiefnemer.

- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;

Gelijktijdig aan de vaststelling van dit wijzigingsplan zal de omgevingsvergunning milieu (OBM) worden ingetrokken op verzoek van de initiatiefnemer.

- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Ter plaatse van de burgerwoning, de mantelzorgwoning en het nieuwe bijgebouw zal de enkelbestemming 'wonen' worden opgenomen. De overige gronden krijgen de enkelbestemming 'agrarisch' zonder bouwvlak. Hierdoor is het houden van vee of het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf uitgesloten.

- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

De initiatiefnemers komen niet in aanmerking voor een andere saneringsregeling en doen hier dan ook niet aan mee.

Naast het saneren van de intensieve veehouderij in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, zal de sloop en begrenzing van de woonbestemming bijdragen aan de doelstellingen inzake het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Hierdoor betreft het een op deze plek passende en wenselijke ontwikkeling.

Plangebied 2

Naast het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen wordt ook nieuwvestiging van woningen in het (gemengd)landelijk gebied mogelijk gemaakt, onder bepaalde voorwaarden, door de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In artikel 3.80 'ruimte-voor-ruimte' is namelijk beschreven dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen 'Verstedelijking afweegbaar'.

De ruimte-voor-ruimte-woning wordt ontwikkeld op de locatie aan Kleikampen ongenummerd. Hiervoor wordt een ruimte-voor-ruimtetitel gebruikt die vrijkomt bij de sanering van het bedrijf aan De Kampen 18, welke staat voor de bedoelde winst van de omgevingskwaliteit (sanering intensieve veehouderij). De locatie is gelegen tegen de kernrandzone van Gemert, daarnaast toont hoofdstuk 5 aan dat het een planologisch aanvaardbare plek betreft. De woning zal landschappelijk worden ingepast conform het inrichtingsplan zoals beschreven in hoofdstuk 3 en bijlage II. Het toevoegen van één woning geeft door de gekozen situering aan het einde van de doodlopende weg geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte-woning op deze plek voldoet hiermee aan de voorwaarden behorende bij artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening ruimte.

Het provinciaal beleid vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4

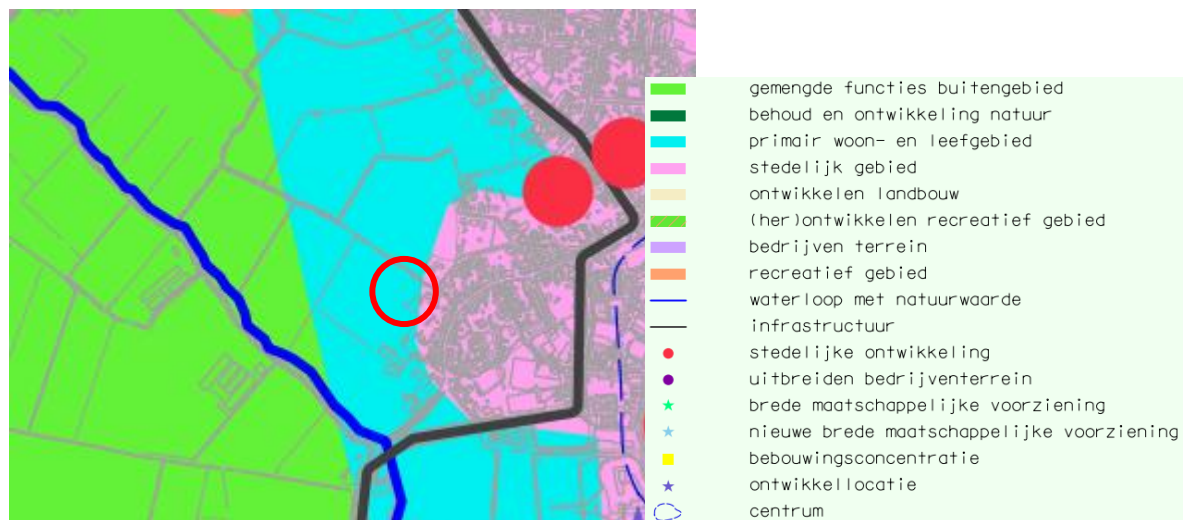
Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021' met als ondertitel 'Duurzaam verbinden' is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel in juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos- driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Ten aanzien van wonen wordt in de structuurvisie gesteld dat er in het buitengebied ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen op basis van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Dit betekent zowel in het geval van het saneren van een agrarisch bedrijf als in de zin van de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte-woningen, in voornamelijk de kernrandzones. Met het saneren van de varkenshouderij ter plaatse van plangebied 1, in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, wordt voorzien in ontstening, tegengaan van leegstand en verbetert de milieusituatie ter plekke en in de omgeving. Het saneren van deze varkenshouderij sluit dan ook aan bij de visie uit de structuurvisie+ van Gemert-Bakel.

Binnen plangebied 2 vindt de realisatie van een Ruimte-voor-Ruimte woning plaats, die niet gelegen is in de kernrandzone maar wel er tegenaan. In overleg met de gemeente is deze plek als aanvaardbaar aangewezen. Hiermee past de ontwikkeling binnen de voorwaarden die ten aanzien van wonen worden gesteld in de structuurvisie.



Figuur 15. Uitsnede visiekaart behorende bij de structuurvisie+ (plangebied 2 rood omcirkeld).

De basis voor de Structuurvisie+ wordt gevormd door de visie. In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie+ een verbeelding, deze legt de ambities uit het onderdeel 'visie' ruimtelijk vast. Uit de verbeelding blijkt dat plangebied 2 gelegen is in het gebied wat is aangegeven voor 'primair- woon en leefgebied' (figuur 15). Binnen dit gebied is een menging van bedrijvigheid uit de agrarische sector, recreatie, wonen en niet-agrarische bedrijvigheid gewenst.

4.4.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel

In oktober 2016 is er door de gemeente Gemert-Bakel een beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel opgesteld. In dit vernieuwde beeldkwaliteitsplan is een geobjectiveerd toetsingskader opgesteld voor de beoordeling van welstandaspecten van bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om richtlijnen voor de situering van de bebouwing in het landschap, voor de beplanting op het erf, en voor kleur- en materiaalgebruik

In dit beeldkwaliteitsplan worden richtlijnen gegeven voor de bebouwing en de erven in de vier onderscheiden gebieden: Beekdallandschap, Kampenlandschap met oude akkers, Peelontginningenlandschap en LOG. De indeling van de vier gebieden is te zien in figuur 16 waarbij het plangebied is aangegeven met een rode cirkel. Plangebied 1 (de te saneren varkenshouderij) is gelegen in het beekdal en plangebied 2 (de ontwikkellocatie van de RvR-woning) is gelegen in het kampenlandschap met oude akkers.

Beekdal plangebied 1

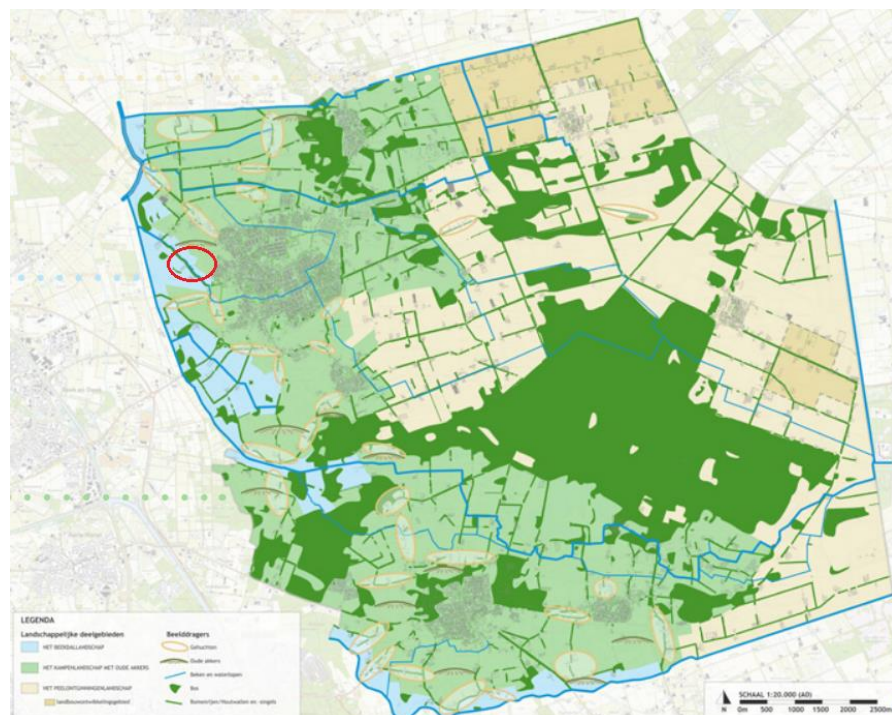
Het beekdalbeleid is er op gericht de kenmerkende eigenschappen van beken en bijbehorende beekdalen te herstellen en ontwikkelen. Het gaat dan om verbetering van de waterkwaliteit, de milieukwaliteit en de landschappelijke en ecologische kwaliteit. Op landschapsniveau wordt gezocht naar een schaalverkleining en verdichting van de ruimte door de aanleg van houtsingels, (knot)bomenrijen en bosjes. Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij de kleinschaligheid die in het beekdalgebied

nagestreefd wordt. Dit betekent zowel voor de erfinrichting als voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. Met de landschappelijke inpassing van het perceel ter plaatse van De Kampen 18 zal rekening gehouden worden met genoemde richtlijnen. De landschappelijke inpassing zal in hoofdstuk 3 verder uitgewerkt worden.

Kampenlandschap plangebied 2

In het kampenlandschap met oude akkers wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kamptontginningen is het streven gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. Dit betekent concreet dat de bebouwing gekoppeld wordt aan de weg en dat de kavelgrens- en erfbeplantingen gehandhaafd en versterkt moeten worden. Op landschapsniveau wordt gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdalgebied. Dit betekent zowel voor de bouw van bijgebouwen (waaronder bedrijfsgebouwen) dat deze georiënteerd zijn met de nok loodrecht op de as van de weg. De bijgebouwen hebben een langwerpige vorm en hebben naar verhouding meer dak dan gevel. Het gebouw dient een zadeldak te hebben om een ondergeschikte vorm te krijgen ten opzichte van de woning. Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat bij de realisatie van de RvR-woning rekening gehouden is met de landschappelijke inpassing.



Figuur 16. Kaart beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert Bakel. Plangebieden rood omcirkeld.

Conclusie

In de gemeentelijke structuurvisie worden de ambities voor de ontwikkeling van Gemert-Bakel beschreven. De gemeente Gemert-Bakel heeft middels het positieve principebesluit bevestigd dat de ontwikkeling acceptabel is en daardoor voldoet aan de uitgangspunten van het beleid dat de gemeente Gemert-Bakel hanteert en via de Structuurvisie heeft vastgesteld. Uit de bij de structuurvisie opgestelde verbeelding blijkt dat het plangebied gelegen is in het gebied waar ruimte wordt geboden aan gemengde functies in het buitengebied. De beoogde ontwikkeling past hiermee binnen kaders van de gemeentelijke structuurvisie.

Daarnaast is er in het beeldkwaliteitsplan een geobjectiveerd toetsingskader opgesteld voor de beoordeling van welstandaspecten van bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om richtlijnen voor de situering van de bebouwing in het landschap, voor de beplanting op het erf, en voor kleur- en materiaalgebruik. Een belangrijk aspect is dat het woonerf wordt vormgegeven als een compact woonerf. De landschappelijke inpassing zal plaatsvinden aan de hand van de voorschriften uit het Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel. Het gemeentelijk beleid vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige planvoornemen.

HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Om te bepalen of een m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of lijst D van het Besluit, of de drempelwaarden worden overschreden, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. Binnen de twee plangebieden wordt slechts op één plek (plangebied 2) een woningbouwmogelijkheid toegevoegd. Het realiseren daarvan komt niet voor in bijlage C van het besluit m.e.r. Er is dus geen sprake van de verplichting om een m.e.r. procedure te doorlopen. Ook voor het saneren van de varkenshouderij en het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning komt niet voor in bijlage C, waardoor voor beide ontwikkelingen geen m.e.r. procedure doorlopen hoeft te worden. Op grond van categorie D11.2 geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht voor onder andere de aanleg of wijziging van 'een stedelijk ontwikkelingsproject', in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen bevat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Volgens de nota van toelichting bij het Besluit m.e.r. kan het bij een stedelijk ontwikkelingsproject gaan om "bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan". Aangezien in dit geval sprake is van een gebied dat aanzienlijk kleiner is dan 100 ha en het plan aanzienlijk minder dan 2.000 woningen omvat, is geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvullend op het voorgaande is op 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt. In dit geval zou de herziening van de gronden kunnen vallen onder onderdeel D (11.2): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." Het voorliggende initiatief betreft slechts de nieuwbouw van één Ruimte-voor-Ruimtewoning. Daarnaast wordt er een intensieve veehouderij gesaneerd en omgezet naar een woonbestemming. Een dergelijk kleinschalig initiatief betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan hoeft voor de ontwikkeling van de woning geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

5.1.2 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. In dit geval hebben beide locaties een agrarische bestemming. Uiteindelijk worden deze gronden herbestemd

naar een woonbestemming. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het gebruik van de gronden die van bestemming veranderen, een gevoeliger bodemgebruik betreft, dan op dit moment aanwezig is op de locatie.

Een bodemonderzoek dient aan te tonen dat sprake is van een acceptabele kwaliteit van de bodem ter plaatse van de twee plangebieden. In bijlage III en IV van deze onderbouwing zijn de rapporten opgenomen dat het bodemonderzoek beschrijft. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusie opgenomen.

Plangebied 1

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk plaatselijk baksteenresten en kooldeeltjes waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat zintuiglijk waargenomen schone bovengrond van de tuin licht verhoogd is met PAK. In de visueel waargenomen schone bovengrond van het zuidelijk terreindeel (oprit en erf) zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het separaat geanalyseerde zwak baksteenhoudend grondmonster M3 (boring 3, traject 0,15 tot 0,5 m-mv) is licht verhoogd met lood en matig verhoogd met PAK. Het separaat geanalyseerde grondmonster M4 met sporen baksteen en kooldeeltjes is licht verhoogd met lood, zink, PAK en som PCB. In het geanalyseerde mengmonster van de ondergrond (MM5) zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Geadviseerd wordt om bij toekomstige sloop van de stallen een verkennend onderzoek naar asbest in bodem uit te voeren op de slooplocatie.

Plangebied 2

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

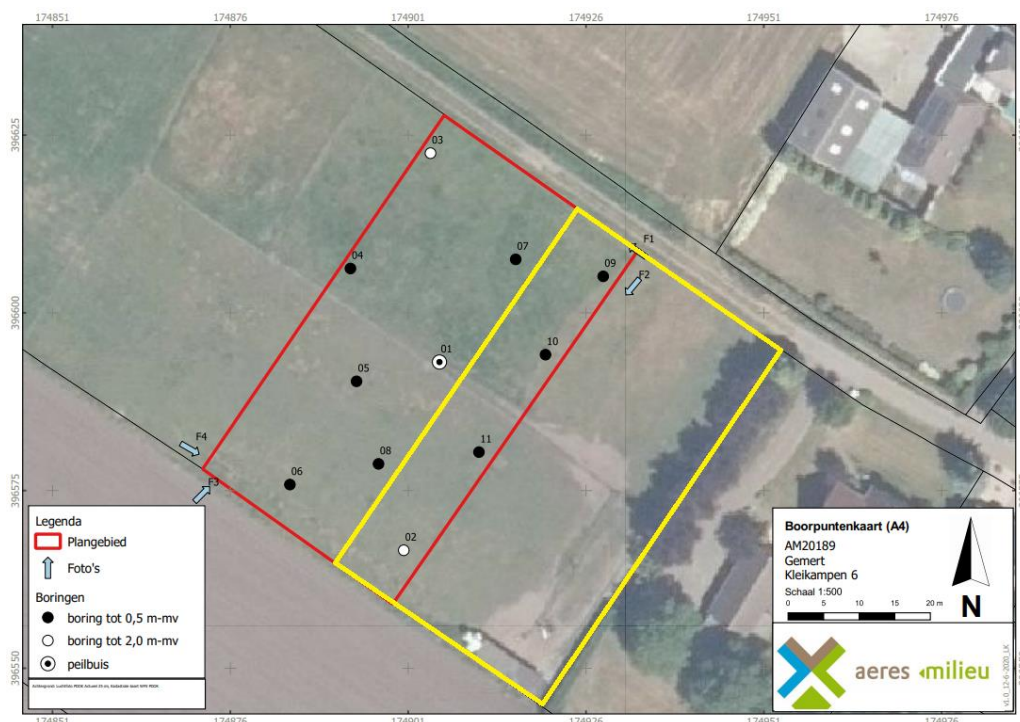
In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen (kobalt, koper en lood). In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Doordat het plangebied in een later stadium van de planontwikkeling gewijzigd is, is een gedeelte van het huidige plangebied niet onderzocht. In figuur 17 is het onderzochte gebied met een rood kader weergegeven en is het plangebied geel omkaderd.



Figuur 117. Onderzoekslocatie (rood omkaderd) en plangebied (geel omkaderd).

Op basis van het reeds uitgevoerde bodemonderzoek ten noordwesten van (en direct aangrenzend aan) het plangebied kan geconcludeerd worden dat het deel van het plangebied wat niet onderzocht is aangemerkt kan worden als onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Het plangebied is namelijk op hetzelfde kadastrale perceel gelegen als het onderzochte gebied en beide gebieden zijn voor dezelfde gebruiksdoeleinden (landbouw) gebruikt. Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit in het plangebied voldoet aan de normen voor woondoeleinden. Het plangebied is hiermee een onverdachte locatie voor bodemverontreiniging. Om uit te sluiten dat de woning op verontreinigde grond gebouwd gaat worden zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen een verkennend bodemonderzoek aangeleverd worden voor het gedeelte wat op dit moment niet onderzocht is. Het bodemaspect vormt geen belemmering voor voorgenomen bestemmingswijziging en een nader bodemonderzoek zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen uitgevoerd worden.

5.1.3

Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In dit geval draagt het plan in niet betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Binnen plangebied 1 wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Dit zal ter plekke en in de omgeving leiden tot een verbetering van de luchtkwaliteit (minder fijnstof e.d.). Daarnaast wordt binnen plangebied 2 een ruimte-voor-ruimte woning ontwikkelt. De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder sub c van voornoemde voorwaarden en de daarbij behorende ‘Regeling NIBM’. Op basis hiervan vormen luchtkwaliteitseisen dus geen belemmering om het onderhavige bestemmingsplan door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Vervolgens zijn er twee mogelijkheden om aannemelijk te maken, of een project leidt tot een toename van de luchtverontreiniging die de NIBM-grens (3% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀). In praktijk een jaargemiddelde bijdrage van 1,2 µg/m³) wel/niet overschrijdt:

1. Aannemelijk maken dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
2. Als een project niet behoort tot een aangewezen categorie: op een andere manier aannemelijk maken dat een project niet leidt tot een toename groter dan de 3% grens. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project boven de getalsmatige grenzen van de Regeling NIBM uitkomt, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan de tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Ad 1: De Regeling NIBM geeft invulling aan de volgende categorieën:

- a. woningbouw- en kantoorlocaties, en ook een combinatie daarvan

Woningbouw

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Kantoorlocaties

≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
 ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een
 gelijkmatige verkeersverdeling

Combinatie van woningen en kantoren, bij 1 ontsluitingsweg:

$0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$

Combinatie van woningen en kantoren, bij minimaal 2 ontsluitingswegen:

$0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$

b. inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementsen.

Inrichtingen

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt.
- inrichtingen die alleen of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw.
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare.
- kinderboerderijen.

spoorwegemplacementsen:

de toename van het aantal dieseltractie-uren bedraagt niet meer dan 7500 uur op jaarbasis, als gevolg van de aanleg of uitbreiding van een spoorwegemplacement of door een wijziging van de activiteiten op het spoorwegemplacement

Als een project past binnen de (getalsmatige) grenzen van één van de voornoemde categorieën uit de 'Regeling NIBM', dan is het project in ieder geval NIBM. Onderhavig project valt onder het '3% criterium' op basis van de categorie: 'Woningbouw: de realisatie van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg. De ontwikkeling is dan niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In tabel 1 zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

Tabel 1. Achtergrondwaarden en normen ter plaatse van de plangebieden.

	Totale concentratie (µg/m ³) NO ₂	Totale concentratie (µg/m ³) PM ₁₀	Totale concentratie (µg/m ³) PM _{2,5}
2019	15.5	18.45	12.48
2025	12.96	16.75	10.75
Norm	40	40	25

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat op het gebied van de luchtkwaliteit aanvaardbaar kan worden geacht. Daarnaast heeft de ontwikkeling zelf geen dusdanig negatief effect op de luchtkwaliteit, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven.

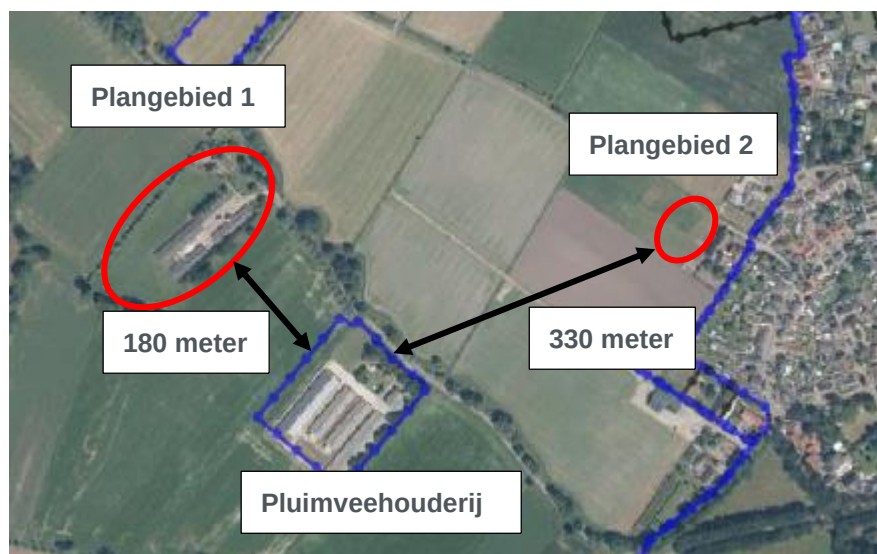
In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd en vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven. De wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een Ruimte-voor-Ruimtewoning en de bedrijfswoning die wordt omgezet naar een burgerwoning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de te realiseren Ruimte-voor-Ruimtewoning en de om te zetten bedrijfswoning als geurgevoelig aangemerkt kan worden.

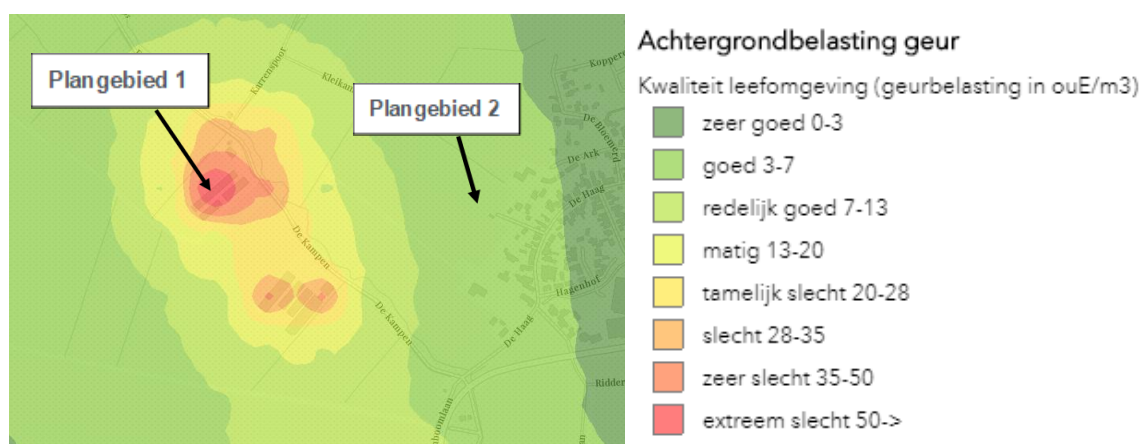
In dit geval worden er twee geurgevoelige objecten toegevoegd. Voor de bestaande bedrijfswoning (plangebied 1) geldt artikel 3 lid van de Wgv met vaste afstandseisen. Hierin wordt aangegeven dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij ten minste 50 meter dient te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Voor de ruimte-voor-ruimtewoning geldt in dit geval artikel 14 van de Wgv. Hierdoor geldt voor de ruimte-voor-ruimtewoning tevens een vaste afstandseis van 50 meter. Om te waarborgen dat de belangen van omliggende veehouderijen niet onevenredig worden geschaad, dient te worden voldaan aan deze vaste afstandseisen van 50 meter voor de verschillende geurgevoelige objecten. In de directe omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij gelegen, welke een pluimveehouderij betreft. In figuur 17 zijn de afstanden van de verschillende geurgevoelige objecten tot deze dichtstbijzijnde veehouderij weergegeven. Uit de afbeelding en de daarop weergegeven afstanden kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan de minimale vaste

afstandseisen van 50 meter en de omliggende veehouderij niet onevenredig wordt geschaad in haar belangen.



Figuur 17. Afstand plangebieden tot pluimveehouderij.

Naast toetsing op basis van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen (Wgv), dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening (Wro) tevens beoordeeld te worden of er ter plaatse van de geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst. In figuur 18 is een uitsnede weergegeven van de Achtergrondbelasting geurkaart van de omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Ter plaatse van plangebied 1 geldt er, volgens de geurkaart, een achtergrondbelasting die als extreem slecht kwalificeert wordt. Dit komt echter door de aanwezigheid van het varkensbedrijf dat middels onderhavig bestemmingsplan wordt gesaneerd. Hierdoor kan gesteld worden, gezien de omgeving, dat ter plaatse van plangebied 1 een acceptabel woon- en leefklimaat geldt. Voor plangebied 2 geldt volgens de geurkaart een goed woon- en leefklimaat, variërend van 3 tot 7 $\text{OU}_\text{E}/\text{m}^3$. Ook binnen plangebied 2 zal het woon- en leefklimaat verbeteren door de sanering van de varkenshouderij. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.



Figuur 18. Uitsnede geurkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

5.1.5

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Een nieuwe woning is een geluidgevoelig object. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (spoor)wegverkeerslawaaï en industrielawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengen voor de toekomstige bewoners van het pand en er sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaaï

Binnen plangebied 1 worden geen nieuwe woningbouwmogelijkheden toegevoegd. Daarnaast betreft het hier een reeds bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning. Hierdoor wordt de woning voor het aspect geluid niet gevoeliger en vormt dit aspect geen belemmering voor de ontwikkeling aan de Kampen 18.

Plangebied 2 is gelegen binnen de geluidzone van de Kleikampen welke overgaat in de De Haag. Deze wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit betekent dat er geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk is ten aanzien van de geluidsbelasting op de woning(bouwkavel) op onderhavige locatie.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen binnen de twee plangebieden.

5.1.6

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het

gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico' zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijs- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidverhogende maatregelen genomen zijn.

Niet-gebiedstype afhankelijke voorwaarden:	
PR	Overschrijding grenswaarde is niet acceptabel

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
3. Personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden.

Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

GR	Objecten voor verminderd zelfredzame personen zijn niet toegestaan binnen de 100% letaliteitcontouren van Bevi-inrichtingen en buisleidingen. Bij transportassen geldt dit voor het (plasbrandaandachts)gebied tot 30 meter vanaf de rand van de weg.
----	---

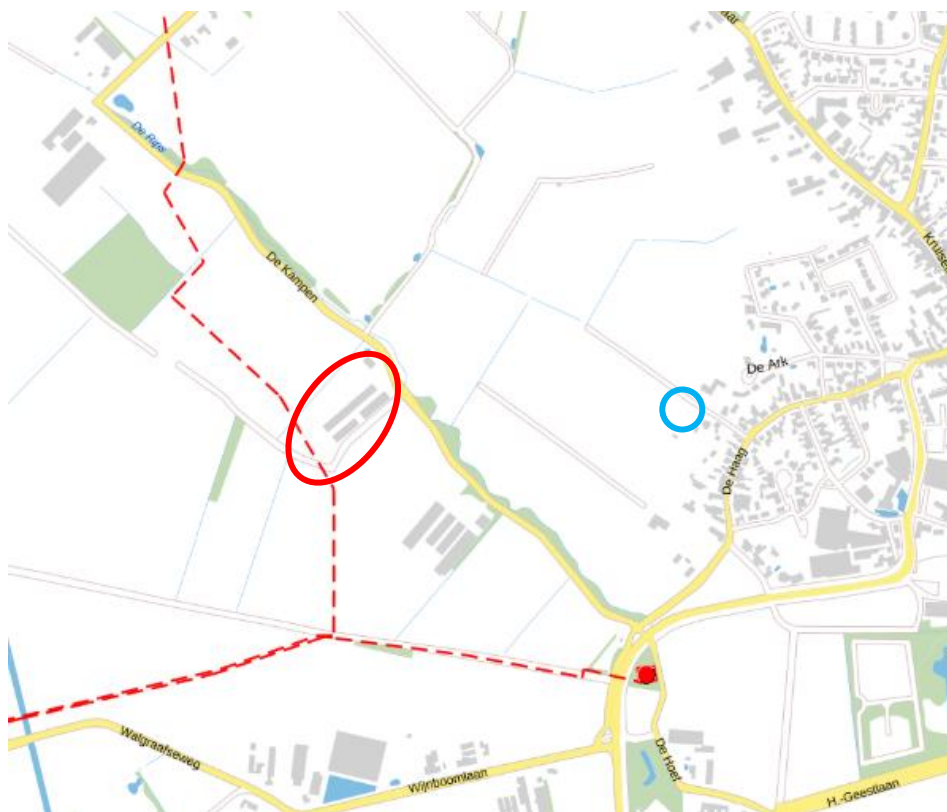
Gebiedstype afhankelijke voorwaarden:	
Overschrijding richtwaarde PR	Acceptabel voor bestaande situaties mits goed gemotiveerd
Overschrijding OW	Niet acceptabel
Toename GR	In beginsel niet acceptabel, tenzij VGR en onder strikte voorwaarden
Niet toegestaan	Nieuwe Bevi inrichtingen, uitgezonderd propaantanks onder strikte voorwaarden

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Door het Interprovinciaal Overleg (IPO) is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven, objecten en transportroutes zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enzovoorts. Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In figuur 19 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 19. Uitsnede risicokaart (plangebied 1 rood omcirkeld, plangebied 2 blauw omcirkeld).

Risicovolle inrichtingen

Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 19) blijkt dat in de omgeving van plangebied 1 en 2 geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Risicovolle inrichtingen leiden hierdoor niet tot een belemmering voor de ontwikkelingen.

Risicovol transport over wegen

Zoals te zien is op de risicokaart vindt in de omgeving van de planlocaties geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen.

Risicovol transport over spoorwegen

De dichtstbijzijnde spoorlijn waar gevaarlijke stoffen over vervoerd worden, (traject Venlo-Eindhoven) is gelegen op een afstand van circa 9 kilometer. De plangebieden liggen hiermee niet binnen het invloedsgebied van deze spoorweg. Daarnaast zal de personendichtheid binnen het plangebied slechts beperkt toenemen door de toevoeging van slechts één woningbouwmogelijkheid. Met betrekking tot risicovol transport over spoorwegen zijn er dus geen belemmeringen of knelpunten te verwachten.

Risicovol transport over water

De dichtstbijzijnde waterweg (de Maas) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is gelegen op een afstand van circa 20 kilometer. De plangebieden liggen niet binnen het invloedsgebied van de Maas. Daarnaast zal de personendichtheid binnen het plangebied slechts beperkt toenemen. Met betrekking tot risicovol transport over waterwegen zijn er dus geen belemmeringen of knelpunten te verwachten.

Buisleidingen

Binnen plangebied 1 bevindt zich op een afstand van circa 146 meter van de bestaande (bedrijfs)woning een ondergrondse aardgasleiding. Plangebied 2 ligt op een afstand van circa 570 meter van deze ondergrondse aardgasleiding. In de nieuwe situatie is er sprake van een beperkte toename van de personendichtheid (er wordt een woning toegevoegd), waardoor het groepsrisico slechts beperkt toeneemt. Beide plangebieden bevinden zich niet binnen de risicocontour van de buisleiding. Daarnaast betreft plangebied 1 een reeds bestaande (bedrijfs)woning. Ten aanzien van risicovol transport door buisleidingen wordt daarom geen hinder verwacht voor de ontwikkeling.

5.1.7

Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur.

In de nabijheid van beide plangebieden is enkel een pluimveehouderij gelegen. Ten opzichte van plangebied 1 ligt deze pluimveehouderij op 180 meter afstand. Ten opzichte van plangebied 2 ligt deze pluimveehouderij op een afstand van circa 330 meter. De richtafstand die hier aangehouden dient te worden bedraagt 50 meter, beide plangebieden liggen dan ook op ruimte afstand van dit agrarisch bedrijf.

Het aspect bedrijven en milieu-zonering zal zodoende geen belemmering vormen voor de ontwikkeling.

5.1.8 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het plangebied kabels, leidingen en hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden moet worden.

Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan en de risicokaart komt naar voren dat er een leiding aanwezig is binnen plangebied 1 die een beschermingszone heeft in het kader van de te voeren planologische procedure. Omdat dit gedeelte van het perceel niet veranderd van functie en er geen bebouwingsmogelijkheden binnen de beschermingszone mogelijk worden gemaakt, vormt de leiding geen belemmering voor de ontwikkeling binnen plangebied 1. Binnen plangebied 2 zijn geen kabels of leidingen gelegen. Voor onderhavige ontwikkeling is verder onderzoek niet noodzakelijk.

5.1.9 Volksgezondheid

Nederland is een land waar mensen en vee dicht op elkaar leven. Het RIVM doet op verschillende manieren onderzoek naar de effecten van veehouderijen op de gezondheid, voor bijvoorbeeld omwonenden van veehouderijen, gezinnen van veehouderijen en mensen die op veehouderijen werken.

Pluimvee- en varkenshouderijen

In 2016 zijn verschillende onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico ten aanzien van pluimvee- en varkenshouderijen. In dit geval dient te worden getoetst aan de meest nabijgelegen veehouderijen:

De Kampen 12 (Pluimveehouderij-vleeskuikens):

De fijnstofemissie (PM10) voor deze pluimveehouderij, waar vleeskuikens gehouden worden, bedraagt 1.260 kg/jaar. Derhalve dient een afstand te worden aangehouden van 134 meter. De werkelijke afstand tot de veehouderij bedraagt respectievelijk 180 en 330 meter waardoor kan worden voldaan aan de aan te houden afstand.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet bij mensen die woonachtig zijn in de directe omgeving van geitenhouderijen. Met onderhavig plan wordt één burgerwoning toegevoegd en een woning verandert van status (bedrijfswoning naar burgerwoning). Gesteld kan worden dat sprake is van een gevoelige functie in het kader van geitenhouderijen en volksgezondheid, waardoor deze onderzoeken relevant zijn voor deze ontwikkeling. Het is daarom van belang om te weten of binnen een straal van 2 kilometer geitenhouderijen aanwezig zijn, en waar

deze zijn gelegen ten opzicht van het plangebied. Binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen.

Conclusie

De twee plangebieden liggen op voldoende afstand van de pluimveehouderij ter plaatse van De Kampen 12. Daarnaast zijn er geen geitenhouderijen gelegen binnen een straal van 2 kilometer van de plangebieden. Het aspect volksgezondheid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen.

5.2

Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Sinds 1 november 2003 is het volgens het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.2.1

Beleid

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van waterschap Aa en Maas. In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden. Daarnaast kent de gemeente Gemert-Bakel een aanvullend waterbeleid.

Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan 2016-2021

De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied met voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere

verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Plangebied 1

Ter plaatse van plangebied 1 vindt een forse afname van verharding plaats (sloop stallen). De varkensstallen met een omvang van circa 2.680 m² worden gesloopt en een deel van de verharding zal worden verwijderd. Daarnaast wordt een nieuwe schuur met een oppervlakte van 150 m² opgericht. Hierdoor is sprake van een afname aan verharding van ten minste (2.680-150) 2.530 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Plangebied 2

Ter plaatse van plangebied 2 vindt een toename van verharding plaats. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van circa 1500 m² waardoor maximaal 1500 m² aan verharding wordt toegevoegd. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot water is op 25 oktober 2018 vastgesteld in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Dit plan bestaat uit het gemeentelijk rioleringsplan en het waterplan. Samen met de zes gemeenten binnen de samenwerkingsregio Brabantse Peel wordt samengewerkt om problemen en zorgpunten voor de toekomst het hoofd te kunnen bieden door:

- verminderen personele kwetsbaarheid
- behoud en vergroten van de kwaliteit van het watersysteem
- verminderen van de kosten

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Voor alle plannen met een toename in verharding dient te worden nagedacht over de omgang met regenwater. In de omgang van regenwater wordt een onderscheid tussen kleinschalige (herbouw) projecten en grotere (herbouw) projecten. Onder kleinschalige (her)bouw verstaat de gemeente de situatie waarbij ten hoogste 2 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Om in die situatie de afvoer naar de riolering en/of het watersysteem te reduceren, baseert de gemeente op de toename van het verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie.

Bij reconstructies wordt gestreefd naar een oplossing waarbij geen negatieve effecten voor de omgeving optreden. Bij reconstructies hanteert de gemeente een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen kan berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,06 meter. Hierbij geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd.

5.2.2 Waterhuishoudkundige situatie

Kenmerken watersysteem toekomstige situatie plangebied 1

Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een toename in verhard oppervlak, maar is juist sprake van een afname. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen levert de ontwikkeling dus geen belemmering op. Er is sprake van een positieve verandering als het gaat om de mogelijkheid voor hemelwater om te infiltreren. Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

In de nieuwe situatie zal de neerslag afgekoppeld blijven (in de bodem infiltreren). De aanvoer van afgekoppelde neerslag zal niet leiden tot verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende grondwater, mits de milieuhygiënische maatregelen in acht worden genomen. Door de afname aan verhard oppervlakte is er meer ruimte voor hemelwater om de infiltreren.

De bedrijfswoning kan, net als in de huidige situatie, aangesloten blijven op het riool om afvalwater te lozen. Omdat er geen wijzigingen plaatsvinden ten aanzien van de woning, is het niet noodzakelijk om de afvoercapaciteit te vergroten.

Kenmerken watersysteem toekomstige situatie plangebied 2

In onderhavige ontwikkeling is er sprake van een toename in verhard oppervlak. Het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van 1500 m². Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De gemeente Gemert-Bakel hanteert een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. In onderhavige ontwikkeling betekent dus dat er $(1500 \times 0,06 =)$ 90 m³ aan infiltratievoorzieningen in het plangebied aanwezig dienen te zijn. Om deze hoeveelheid middels een laagte te kunnen verwerken, dient deze minimaal 279,5 m² groot te zijn. Om aan de waterbergingsnorm te voldoen wordt er in het plangebied een laagte aangelegd.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect water geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling. Er is namelijk sprake van een afname van de oppervlakte aan verharding in plangebied 1 en middels de aanleg van een wadi in plangebied 2 wordt voldaan aan de waterbergingsnorm, waardoor kan worden gesproken van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. In het geval dat er gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen dienen deze te worden voorzien van een coating.

5.3 Natuur

5.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Brabant (NNB). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) Ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

Conclusie

In de conclusie is onderscheid gemaakt in het Natuur Netwerk Brabant en Natura 2000-gebieden.

Natuur Netwerk Brabant

Uit het onderzoek blijkt dat de plangebieden buiten de begrenzing van het NNB is gelegen. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door ver spreiding van stoffen in lucht of water. Gezien de aard van de ingreep (sloop opstallen van de kalverdijs en oprichting van één nieuw gebouw) en de afstand tot het dichtstbijzijnde NNB-gebied is er geen negatief effect te verwachten.

Natura 2000-gebied

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is met circa 10 kilometer op relatief grote afstand gelegen (bij Natura 2000-gebied moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Gezien deze afstand van de aard van de ingreep lijkt een significant negatief effect niet te verwachten.

5.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Het wijzigen van de bestemming brengt de voorkomende planten- en diersoorten niet in gevaar. Daarnaast is het planvoornemen binnen plangebied 1 om een deel van de aanwezige bebouwing en verharding te slopen. Bij ruimtelijke planvorming en ingrepen is het verplicht om een toetsing aan de natuurwetgeving uit te voeren.

De verouderde varkensstallen op het perceel zouden als verblijfsplaats voor dieren kunnen fungeren. Aangezien de stallen geheel worden gesloopt, is er op 28 mei 2020 een quickscan flora & fauna uitgevoerd om vast te stellen of de sloop een negatief effect heeft op eventueel aanwezige dier- en plantensoorten. In bijlage V van deze onderbouwing is het rapport opgenomen dat de quickscan flora & fauna beschrijft. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen.

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfsplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Voor de herbestemming van de percelen zorgt het aspect Natuur dus niet voor een belemmering voor onderhavig plan.

5.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of andersoortige planologische regeling dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In deze ruimtelijke onderbouwing is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In de volgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect 'landschap en cultuurhistorie'.

Conform het bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5). Dit betekent dat er bij bodemingrepen dieper dan 40 centimeter en over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek moet worden verricht.

Omdat de omvang van de geplande ontwikkelingen (oppervlak bouwvlakken) in het totale plangebied groter is dan 2.500 m² en dieper gaan dan 40 centimeter, zal er een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk zijn. Daar waar vooralsnog geen ingrepen plaatsvinden, kan volstaan worden met het opnemen van de dubbelbestemming archeologie conform het gemeentelijke archeologiebeleid. Voor die gebieden waar echter wel ingrepen plaatsvinden of met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zoals het nieuwe bouwvlak van de Ruimte-voor-Ruimte woning, dienen nader onderzocht te worden waarmee de aard en kwaliteit van de mogelijk aanwezige archeologische resten (en dus over de gevolgen van de geplande ingreep) vastgesteld kunnen worden. Dat geldt dus voor het hele bouwvlak en daar waar bijgebouwen (of andere bouwsels) vergunningvrij gebouwd mogen worden, als ook de geplande sloopwerken, aanleg van kabels, leidingen en waterberging. Op basis van het onderzoeksrapport neemt de gemeente een besluit over het al dan niet verlenen van

een vergunning en of daaraan nadere voorwaarden worden verbonden (zoals het verrichten van verder onderzoek, aanpassing van het plan, of een eventuele opgraving).

5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en esembles van een grotere schaal.

Conform het bestemmingsplan is plangebied 2 aangeduid als zijnde een 'oude akker'. Er heeft een cultuurhistorische analyse plaatsgevonden om uit te wijzen of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op deze cultuurhistorisch waardevolle oude akker. In bijlage VI van deze onderbouwing is het rapport opgenomen dat de cultuurhistorische analyse beschrijft. In deze paragraaf zijn uitsluitend de conclusies opgenomen.

Cultuurhistorische waarden

Het plangebied bezit cultuurhistorische waarde als uitdrukking van de agrarische ontwikkeling van Gemert en met name het gebied Kleikampen vanaf de middeleeuwen. Vanwege het gebruik als akker werd het gebied vanaf de middeleeuwen geleidelijk opgehoogd door bemesting met plaggen. De restanten van deze ophoging zijn nog altijd aanwezig in het plangebied. Het plangebied is tevens van cultuurhistorisch belang vanwege de connectie die het heeft met het kasteel als eigendom van de kasteelheren en de Duitse Orde.

Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden

Het plangebied bezit historisch-ruimtelijke waarden als onderdeel van het akkercomplex wat direct aan de rand van de bebouwde kom ligt. Net als vroeger vormt De Haag de grens van het dorp, met ten westen daarvan slechts agrarische gronden zoals het plangebied.

Situationele waarden

Het plangebied bezit situationele waarden als onderdeel van het oud akkercomplex Pandelaar, dat direct aan de rand van de bebouwde kom van Gemert grenst. Daarnaast heeft het plangebied enige ensemblewaarde vanwege de relatie met het onverharde pad Kleikampen, dat van oudsher een belangrijke structuur is in het gebied Kleikampen.

Gaafheid en herkenbaarheid

Als gevolg van schaalvergroting is het oorspronkelijke kleinschalige landschap met smalle, strookvormige percelering van het gebied Kleikampen grotendeels verloren gegaan. De gaafheid is daarmee enigszins aangetast. De oude akker waar het plangebied deel uitmaakt is relatief gaaf en zorgt voor een herkenbare grens van het dorp.

Zeldzaamheid

Vanwege de cultuurhistorische, historisch-ruimtelijke en situationele waarde in relatie tot de gaafheid bezit het plangebied zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau.

Afweging

Nadat de cultuurhistorische analyse is uitgevoerd heeft er ambtelijk en bestuurlijk overleg over de invulling van het perceel plaatsgevonden en is voor wat betreft het aspect cultuurhistorie gezamenlijk geconstateerd dat de huidige projectie van de woningbouwkavel een verbetering vormt ten opzichte van de oorspronkelijk situering van de woning i.c.m. de waterberging. De initiatiefnemer heeft in samenspraak met de gemeente uiteindelijk gekozen om het waterbergingsperceel uit het plan te laten. Hiermee wordt de nieuwe ruimte voor ruimte kavel aansluitend op de bestaande bebouwing gesitueerd waarmee ook in cultuurhistorisch opzicht tegemoet wordt gekomen aan de uitgevoerde cultuurhistorische analyse.

5.6 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

5.6.1 Mobiliteit

Plangebied 1

Er wordt binnen plangebied 1 geen functie toegevoegd, wel wordt deze veranderd naar wonen. Doordat de varkenshouderij ter plaatse wordt gesaneerd en enkel de woonfunctie in de voormalige bedrijfswoning behouden blijft, zal het aantal verkeersbewegingen hier afnemen. Hierdoor kan gesteld worden dat de omliggende infrastructuur geen aanpassingen behoeft.

Plangebied 2

Binnen plangebied 2 wordt een ruimte-voor-ruimtewoning toegevoegd. Hierdoor wordt de verkeersaantrekkende werking van dit perceel verhoogd met circa 8 bewegingen per dag. Het betreft slechts een beperkte ontwikkeling en toename. Er kan gesteld worden dat de huidige infrastructuur deze lichte verhoging kan verwerken.

5.6.2 Parkeren

Bij het bouwen, uitbreiden of wijzigen van de gebruiksfuncties in het plangebied dient altijd voldoende parkeergelegenheid gegarandeerd te zijn. Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel luidt dat parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Voor één woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Dit betekent dat binnen beide plangebieden minimaal 3 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De kavels behorende bij de ontwikkelingen zijn voldoende groot om te voorzien in deze parkeerbehoefte. Het aspect 'parkeren' levert geen problemen op voor onderhavig plan.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met ruimtelijk plan of omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Kostenverhaal wordt geregeld in een tussen de gemeente Gemert-Bakel en de initiatiefnemer af te sluiten anterieure overeenkomst, waarin naast verhaal van de ambtelijke kosten en eventuele bijdragen bovenwijks en ruimtelijke ontwikkeling, ook het planschadeverhaal wordt opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Gemert-Bakel komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer zal zijn plannen en onderhavig in voorbereiding zijnde bestemmingsplan kenbaar maken aan de direct omwonenden en belanghebbenden. In het kader van de omgevingsdialoog zal hiervan een verslag/weergave opgemaakt worden, dat als bijlage VII aan deze plantoelichting wordt toegevoegd.

Daarnaast zal, voor zover er sprake is van hun belangen, overleg plaatsvinden met het Waterschap en de Provincie Noord-Brabant.

Het ontwerpbestemmingsplan 'De Kampen 18 en Kleikampen ongenummerd' is onderdeel van het gemeentelijke veegplan. Dit veegplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.