

Ruimtelijke onderbouwing

Kaweide 8-8a, Milheeze



Plangebied

Kaweide 8-8a, Milheeze

Omschrijving project

Afsplitsing langgevelboerderij van agrarisch bedrijf en herbestemmen als 'Wonen'

Projectnummer:

N00IJ01.R001

Datum en versie rapportage:

14 november 2018, versie 5

Opgesteld door:

Agron Advies

Koppelstraat 95

5741 GB Beek en Donk

Tel: 0492-347761

Fax: 0492-347754

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Ruimtelijke aspecten	15
4.1	Natuur	15
4.2	Landschappelijke waarden	17
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.4	Ontsluiting en parkeren	25
5.	Milieuaspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Water	28
5.3	Geluid	29
5.4	Luchtkwaliteit	31
5.5	Geurhinder	31
5.6	Bedrijven en milieuzonering	33
5.7	Externe veiligheid	36
5.8	Vliegbasis De Peel	37
6.	Waterparagraaf	38
6.1	Watertoets	38
6.2	Beleid	38
6.3	Oppervlaktewater	40
6.4	Grondwater	40
6.5	Afvoer hemelwater	41
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2	Economische uitvoerbaarheid	42
8.	Juridische verantwoording	43
8.1	Algemene opzet	43
8.2	Toelichting op de verbeelding	43
8.3	Toelichting op de regels	43

Bijlagen

- Omgevingsvergunningen
- Situatieschets bestaande en beoogde situatie
- Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

- Rapportage quick scan flora en fauna
- Onderbouwing cultuurhistorische waarden langgevelboerderij
- Landschappelijk inpassingsplan
- Rapportage verkennend bodemonderzoek
- Rapportage akoestisch onderzoek Industrielawaai
- Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied
- Verslag zorgvuldige dialoog

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij Kaweide 8 te Milheeze af te splitsen van het agrarisch bedrijf Kaweide 8a.

Het agrarisch bedrijf binnen het plangebied betreft een voormalig veehouderijbedrijf waar in 2000 het gehele veebestand (jongvee en vleesstieren) is ingetrokken. Momenteel wordt een akkerbouwbedrijf en gewasbeschermingsbedrijf geëxploiteerd.

Binnen de agrarische inrichting is een tweetal woningen aanwezig. De langgevelboerderij Kaweide 8 betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning; deze is momenteel in gebruik als recreatiewoning. De huidige agrarische bedrijfswoning Kaweide 8a is circa 30 jaar geleden gerealiseerd.

Het voornemen is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan. Binnen het agrarisch bestemmingsvlak zijn twee bedrijfswoningen niet toegestaan. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 april 2018 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot afsplitsing van de boerderij en te herbestemmen als burgerwoning. De gemeente is voornemens de ontwikkeling mee te nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde uitbreiding van het niet-agrarische bedrijf.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 700 meter ten zuidwesten van de kern Milheeze en circa 1,1 kilometer ten zuidoosten van de kern Bakel. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummer 1933.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het beschermingswaardig oud akkercomplex Kaweide.

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

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

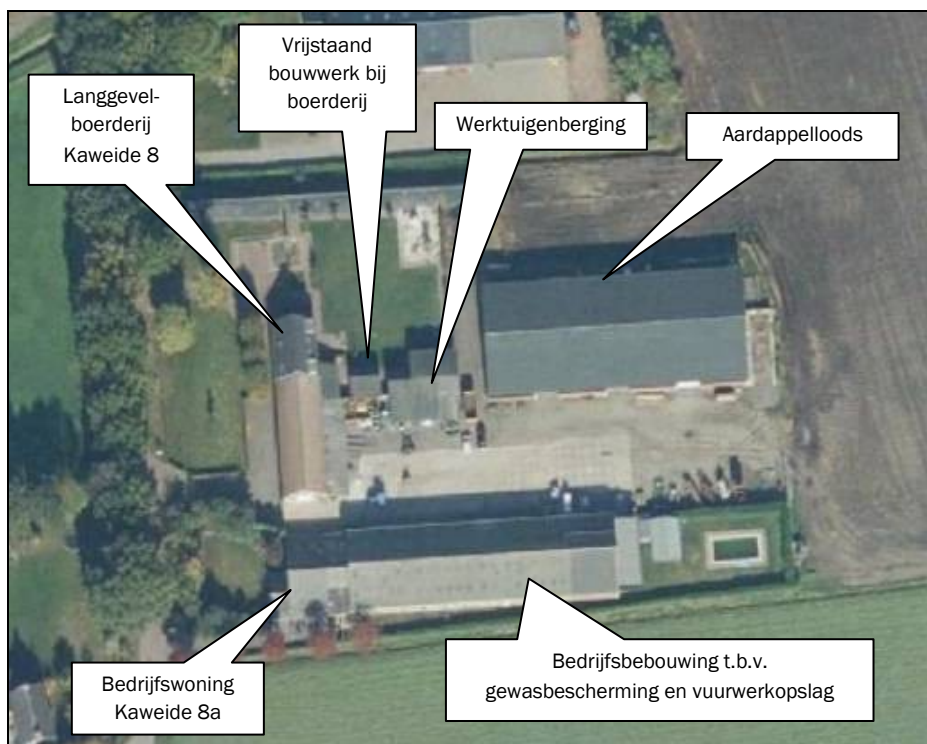
Het agrarisch bedrijf binnen het plangebied betreft een voormalig veehouderijbedrijf waar in 2000 het gehele veebestand (jongvee en vleesstieren) is ingetrokken. Momenteel wordt een akkerbouw- en gewasbeschermingsbedrijf geëxploiteerd. Daarnaast is een opslag voor consumentenvuurwerk aanwezig binnen de inrichting.

Binnen het plangebied is een tweetal woningen aanwezig. De langgevelboerderij Kaweide 8 betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning; deze is momenteel in gebruik als recreatiewoning en als zodanig vergund op 25 mei 1999 en 2 april 2012 (de (omgevings-)vergunningen zijn toegevoegd als bijlage). De huidige agrarische bedrijfswoning Kaweide 8a is circa 30 jaar geleden gerealiseerd.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Binnen het bestemmingsvlak is een deel van de bebouwing aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – vuurwerkopslag' ten behoeve van de opslag van consumentenvuurwerk. Het agrarisch bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 1,25 hectare.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied maakt onderdeel uit van het oud akkercomplex Kaweide.

De volgende figuur toont de bestaande situatie. Een situatietekening van de bestaande situatie is tevens bijgevoegd in de bijlage.



Figuur 3: Bestaande situatie

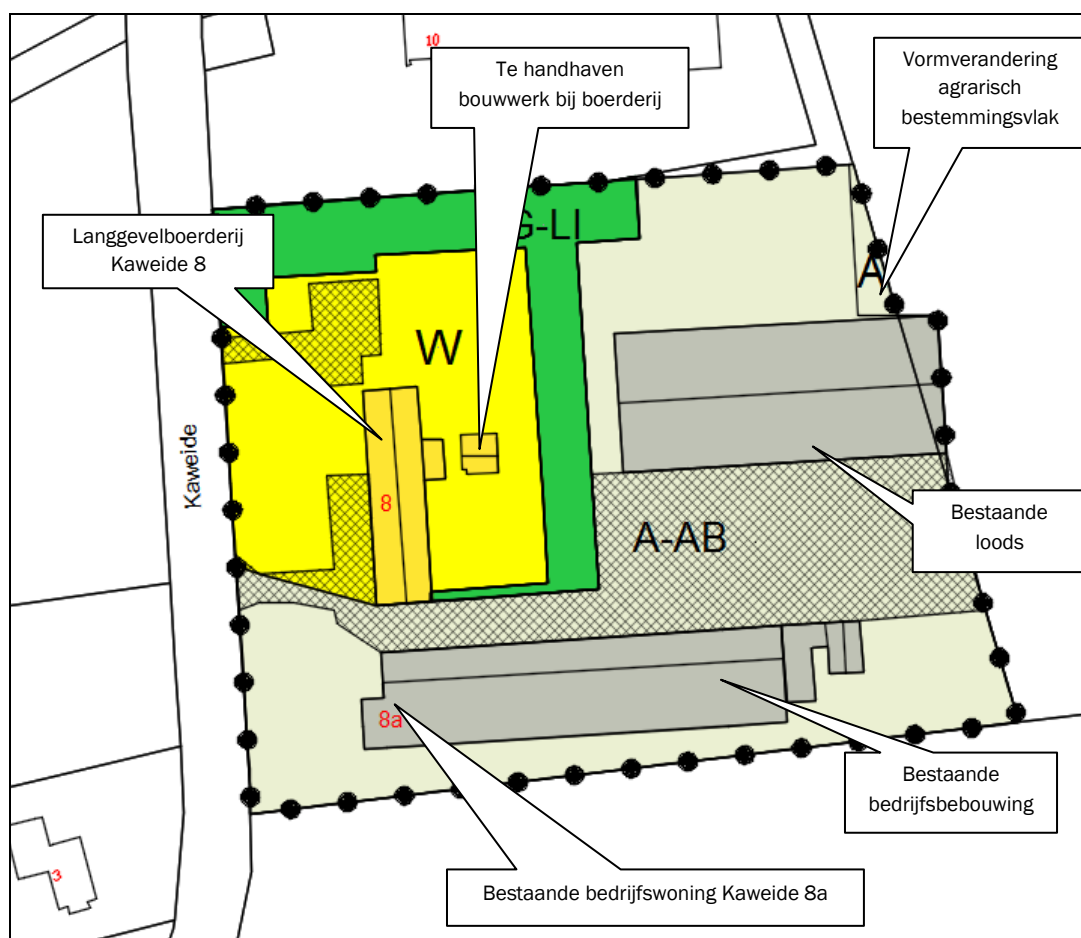
2.2 Gewenste situatie

Afsplitsing cultuurhistorische langgevelboerderij

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij planologisch af te splitsen van het agrarisch bedrijf en hier een aparte woonbestemming aan geven. De woonbestemming krijgt een oppervlakte van circa 0,3 hectare. Het agrarisch bedrijf wordt op een beperkter bestemmingsvlak van circa 0,8 hectare voortgezet. De overige gronden worden bestemd als 'Groen' ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling.

Er wordt geen nieuwbouw opgericht. De totale bebouwingsoppervlakte neemt af door de sloop van een aangebouwd bijgebouw bij de boerderij en de werktuigenberging ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De volgende figuur geeft een weergave van de beoogde planologische situatie. Een situatietekening van de beoogde situatie is bijgevoegd in de bijlage.



Figuur 4: Situatieschets beoogde situatie

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 april 2018 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot afsplitsing van de boerderij en te herbestemmen als burgerwoning. De gemeente is voornemens de ontwikkeling mee te nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Vormverandering agrarisch bestemmingsvlak

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' heeft de provincie op verschillende onderdelen van het vastgestelde

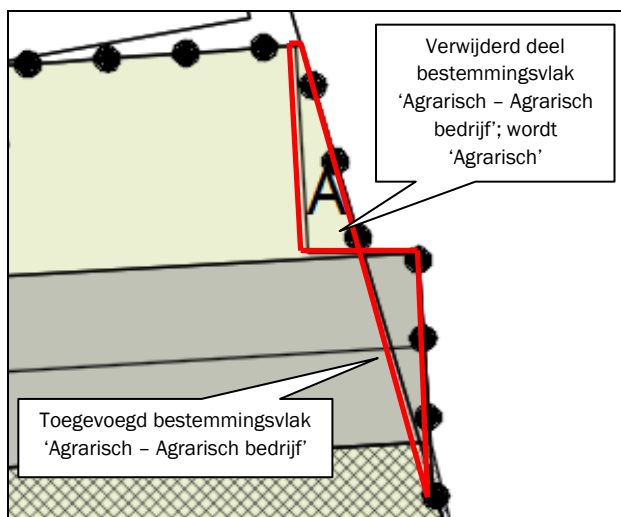
bestemmingsplan beroep aangetekend. Een van de onderdelen betrof de vergroting van bestemmingsvlakken van een aantal agrarische bedrijven (waar op basis van de regels van het bestemmingsplan een veehouderij kan worden gevestigd) om de aanwezige vergunde bebouwing binnen het bestemmingsvlak te brengen, waaronder de locatie Kaweide 8-8a. Hier is de vergunde loods, die in het vorige bestemmingsplan ('Gemert-Bakel Buitengebied 2010') buiten het bestemmingsvlak was gelegen, in de algehele herziening binnen het bestemmingsvlak gelegd. De provincie was van mening dat hiermee onvoldoende invulling is gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik en dat in voorkomende gevallen meer ruimtebeslag aangewend is dan op grond van het vigerende bestemmingsplan of de Verordening ruimte Noord-Brabant feitelijk is toegestaan of noodzakelijk is.

De provincie heeft op basis van recente luchtfoto's geconstateerd dat er nog voldoende ruimte aanwezig is om het bouwblok/bouwperceel van vorm te veranderen in plaats van het te vergroten.

De provincie heeft dan ook verzocht onder andere het bouwperceel van Kaweide 8, daarbij inbegrepen de feitelijke ter plaatse aanwezige en vergunde bebouwing en overige permanente voorzieningen buiten het vigerende bouwperceel/bestemmingsvlak, in overeenstemming te brengen met het bepaalde in artikel 3.1, lid 2, onder a, b en d, van de Verordening door middel van vormverandering van het bouwperceel/bestemmingsvlak, zonder vergroting van dat bouwperceel/bestemmingsvlak.

Voor de locatie Kaweide 8 is de meest oostelijke hoek van de vergunde loods binnen het bestemmingsvlak gelegd. Het betreft hier een vergroting met een oppervlakte van circa 100 m².

In deze partiële herziening wordt deze vergroting gecorrigeerd door ten noorden van de loods een spies van 100 m² van het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te halen. Dit gedeelte krijgt hiermee de bestemming 'Agrarisch' (zie volgende figuur).



Figuur 5: Correctie oppervlakte bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

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

3.1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Onderhavige ontwikkeling wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. De Ladder is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

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

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

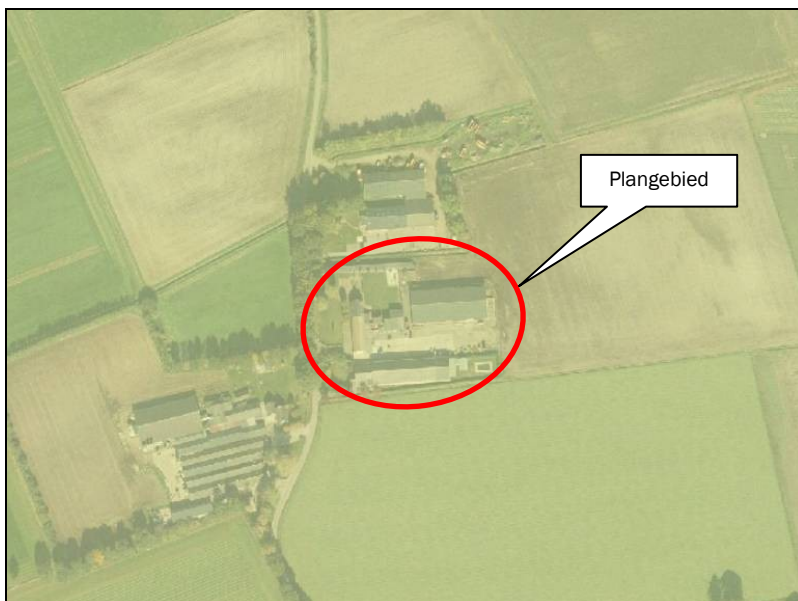
Het plangebied is gelegen in de structuur 'accentgebied agrarische ontwikkeling' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het 'accentgebied agrarische ontwikkeling' wordt gekenmerkt door mogelijkheden om de positie van de aanwezige sectoren te versterken. De inzet van de provincie richt zich daarbij op behoud en versterking van de economische positie van de aanwezige agrarische sector. Ontwikkelingen zijn gericht op een verdere verduurzaming en meerwaardecreatie. In deze gebieden ziet de provincie ook niet alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de in het gebied voorkomende agrarische sector mits daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsdoelen. Het gaat daarbij onder andere om mogelijkheden voor samenwerking op het gebied van energie, mestverwerking, opslag en transport, verbouwing van producten en het centraliseren van kennis(ontwikkeling).

De visiekaart van de Structuurvisie toont dat het plangebied is gelegen binnen de structuurvisiegebieden 'economisch kenniscluster' en 'De Peel' (zie volgende figuur).



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

De (maak- en proces) industrie en het agro-industrieel complex vormen nog steeds het kloppend hart van de economie en zijn de kern van de economische clusters. Ook de strategische ligging in Europa, te midden van mainports en grote bevolkingsconcentraties, blijft een sterke troefkaart voor de innovatieve economie. Een innovatieve economie die nieuwe verbindingen legt met maatschappelijke kansen op het gebied van slimme mobiliteit, duurzame energie, gezond ouder worden en een duurzame agro-food keten. Om deze clusters te versterken is het economisch programma 2020 vastgesteld. Samen met ondernemers, onderwijsinstellingen en betrokken overheden wordt invulling gegeven aan de ondersteuning van deze clusters. Het ruimtelijke faciliteren van deze clusters is een belangrijke bouwsteen in deze aanpak. Deze aanpak is vertaald in de provinciale strategie werklocaties.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. In een aantal gebieden is de landbouw dominant en wil de provincie ruimte behouden voor agrarische bedrijvigheid. Dit is belangrijk voor het economisch perspectief van de provincie Noord-Brabant als kennis- en innovatieregio, waarbij de agrofoodsector, een belangrijke positie inneemt voor de Brabantse economie. De provincie streeft daarom naar een optimale en duurzame ontwikkeling van in die gebieden aanwezige landbouwsectoren.

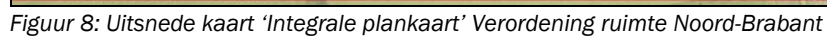
In het accentgebied agrarische ontwikkeling is naast agrarische ruimtelijke ontwikkelingen ook ruimte voor niet-agrarische activiteiten, waaronder de functie wonen in het buitengebied. Onderhavig initiatief ziet op de afsplitsing van de langgevelboerderij Kaweide 8 en bestemming als burgerwoning; deze ontwikkeling past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

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

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

Het plangebied is ingevolge de Verordening ruimte gelegen binnen de structuur ‘gemengd landelijk gebied’ en binnen de aanduidingen ‘stalderingsgebied’ (zie volgende figuur).



De aanduiding 'stalderingsgebied' is gerelateerd aan de veehouderij en daarmee niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling aangezien het bedrijf binnen het plangebied geen veehouderij betreft.

De volgende regels zijn van toepassing:

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

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Een deel van het bestaande agrarische bouwperceel wordt bestemd als 'Wonen'. Het agrarisch bestemmingsvlak wordt daarmee verkleind. Door de sloop van bebouwing vindt geen uitbreiding plaats van het bestaande ruimtebeslag. De sloop van deze verouderde bebouwing levert een kwaliteitsslag op voor de langgevelboerderij en voor het landschap.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door middel van groen rondom de boerderij. Door deze inpassing wordt niet alleen een bijdrage geleverd aan een kwaliteitsverbetering van het landschap, maar wordt de langgevelboerderij fysiek 'losgekoppeld' van het aangrenzende agrarisch bedrijf. Daarbij wordt ook rekening gehouden met de waardevolle oude akker, waarbinnen het plangebied is gelegen, en wordt deze versterkt.

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

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

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

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd'). Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Als gevolg van de bestemmingswijziging (deel van agrarisch bestemmingsvlak wordt bestemming 'Wonen' en 'Groen') ontstaat een waardevermeerdering van de gronden. Deze bedraagt € 126.400,-. Hiervan dient conform het beleid 20% te worden geïnvesteerd in maatregelen ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap, te weten € 25.280,-.

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast op de volgende wijze:

1) Sloop bebouwing

Rondom de boerderij wordt storende, niet-cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt. Aan de oostzijde van de boerderij is een aanbouw aanwezig, in vroeger tijden gebruikt als dierenverblijf. Deze aanbouw wordt gesloopt, waardoor de boerderij haar oorspronkelijke vorm terugkrijgt.

Daarnaast wordt een van de verouderde bedrijfsgebouwen (werktuigenberging) ten oosten van de boerderij gesloopt.

Door de sloop van deze gebouwen wordt de boerderij 'ontdaan' van storende niet-oorspronkelijke elementen en komt de boerderij vrij te staan van het agrarisch bedrijf, als een los element in het landschap, waardoor deze beter tot zijn recht komt.

2) Landschappelijke inpassing en erfinrichting

Een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld om de boerderij in het landschap in te passen.

Door de sloop van de storende bebouwing wordt ruimte gecreëerd om de boerderij in te kleden in groen door middel van het toepassen van erfbeplanting. Daarmee wordt de vrijstaande positie van de boerderij extra benadrukt. De reeds bestaande wal aan de noordzijde wordt betrokken in de erfinrichting.

Bij de realisatie van de erfinrichting en landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de waardevolle oude akker. De beplanting kan de voorkomende waarden versterken en ontwikkelen.

Op basis van de gemeentelijke handreiking is het ook mogelijk om te investeren in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, elementen of terreinen in de omgeving. Een bedrag van € 29.815,31,- wordt geïnvesteerd in het herstel van cultuurhistorisch waardevolle aspecten aan de boerderij; per maatregel wordt een bedrag gegeven, op basis van een offerte van een aannemer. Deze offerte is als bijlage bij de berekening van de investering gevoegd.

Door te investeren in het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden blijft een belangrijk object voor de omgeving en het buitengebied van Gemert-Bakel behouden.

In totaal wordt een bedrag geïnvesteerd van circa € 46.000,-. Hiermee wordt voldaan aan de minimale investeringsseis.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering en instandhouding van de beplanting borgt. Verder wordt de beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing aan de noord- en oostzijde van de langgevelboerderij bestemd als 'Groen'. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Beschrijving gemengd landelijk gebied

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

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

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

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

Wonen

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

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

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

De langgevelboerderij Kaweide 8 betreft een historische boerderij die door gemeente op de gemeentelijke concept-selectielijst voor gemeentelijke monumenten wordt geplaatst. Door de sloop van overbodige bebouwing komt de boerderij in haar oorspronkelijke verschijningsvorm in het landschap te liggen. Verder wordt (mede in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap) geïnvesteerd in het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand en het belang voor de omgeving. Karakteristieke elementen worden zo veel als mogelijk teruggebracht zodat de boerderij haar oorspronkelijke uiterlijk terugkrijgt.

In de bijlage is een rapportage gevoegd waarin een beschrijving van de boerderij, haar geschiedenis en karakteristieke elementen wordt gegeven waarmee wordt aangetoond dat de boerderij een cultuurhistorisch waardevol object vormt.

Conclusie

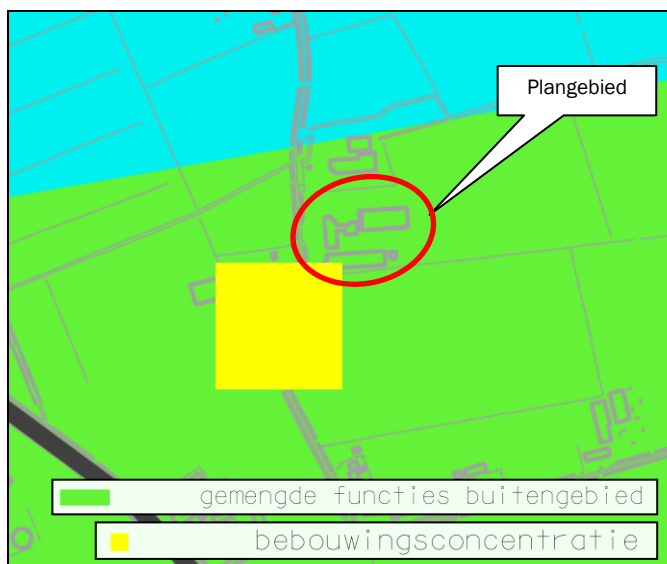
Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de Verordening ruimte 2014 die van toepassing zijn op onderhavige locatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

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



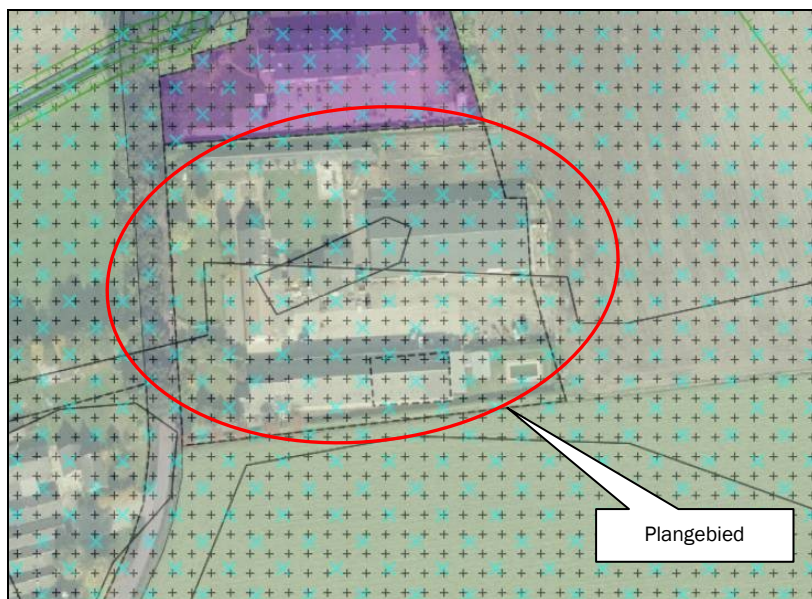
Figuur 9: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

3.3.2 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). Het perceel heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Oude akker' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerszone – funnel' en 'luchtvaartverkeerszone – ihcs' van toepassing. Ten slotte geldt de 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'

Binnen het bestemmingsvlak is een deel van de bebouwing aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – vuurwerkopslag' ten behoeve van de opslag van consumentenvuurwerk. Het agrarisch bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van circa 1,25 hectare (zie volgende figuur).



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

Het beoogde plan is in strijd met de regels van dit bestemmingsplan. Binnen het bestemmingsvlak is zoals eerder aangegeven een tweetal woningen aanwezig, Kaweide 8 en 8a. Conform de regels van het bestemmingsplan is één bedrijfswoning binnen het agrarisch bestemmingsvlak mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 april 2018 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot afsplitsing van de boerderij en te herbestemmen als burgerwoning. De gemeente is voornemens de ontwikkeling mee te nemen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Daarnaast wordt het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' van vorm veranderd. Voor een onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

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

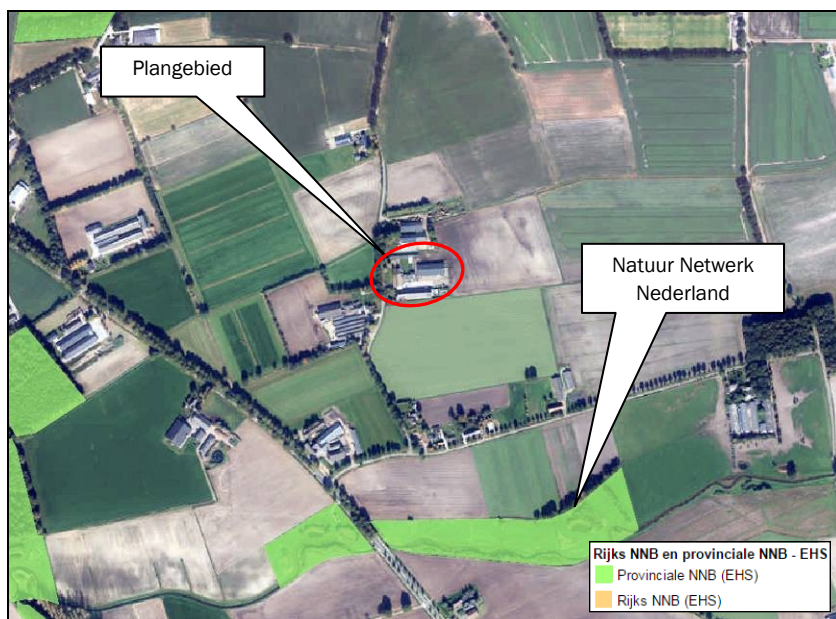
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten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

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

Natuur Netwerk Nederland

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

Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot Natuur Netwerk Nederland betreffen gronden rondom de Kaweische Loop (ecologische verbindingzone) op een afstand van circa 450 meter van het plangebied (zie volgende figuur).



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

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

4.1.2 Soortenbescherming

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

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

- **Vogels**

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

- **Internationaal beschermde soorten**

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

- **Overige beschermde soorten**

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

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

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

Toetsing plangebied

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

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

Quick scan flora en fauna

Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt een tweetal bijgebouwen gesloopt: de aanbouw aan de oostzijde van de boerderij (circa 96 m²) en een werktuigenberging behorende bij het agrarisch bedrijf (circa 240 m²). In het kader van de sloop zijn de gebouwen onderzocht op het voorkomen van rust- en verblijfplaatsen van (beschermde) soorten. De quick scan flora en fauna is toegevoegd als bijlage (rapportnummer: 218-MKa8-nw-v1).

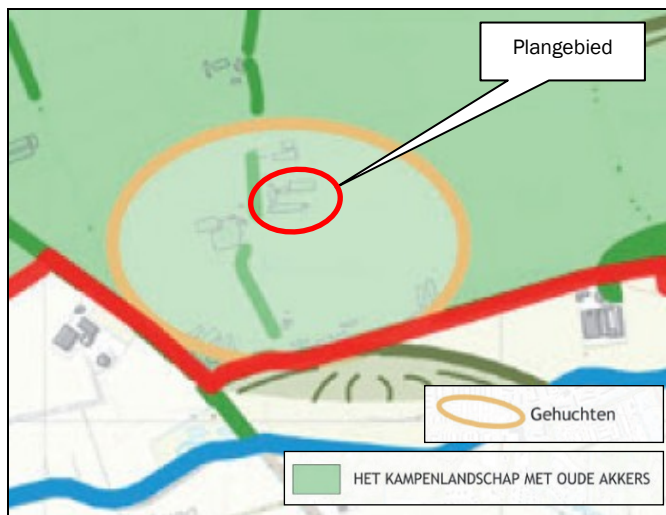
Conclusie

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

4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Gemert-Bakel heeft in december 2015 een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Dit plan wordt vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' en binnen een gehucht (zie volgende figuur).



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

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

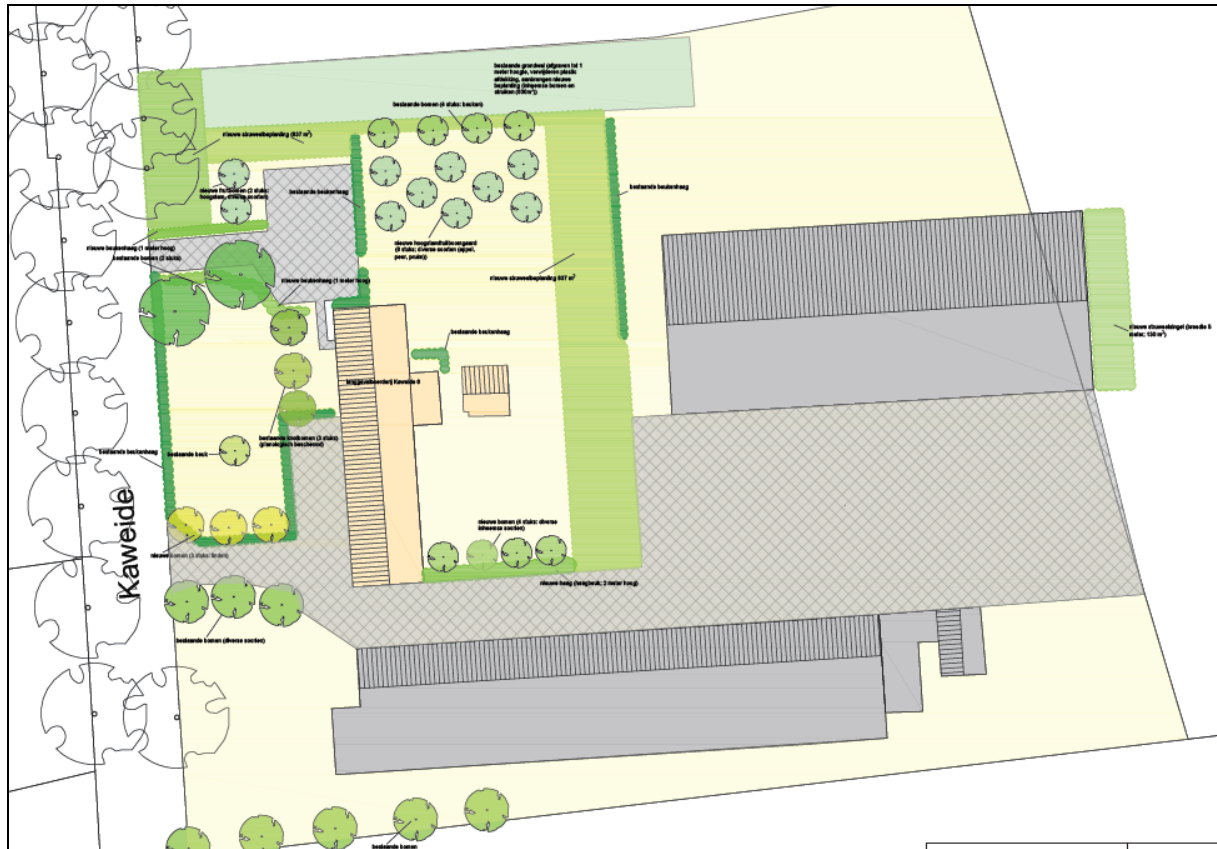
Voor de maat en schaal van de erfbeplanting worden de volgende eisen aangehouden.

Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. Uitsluitend het gebruik van struweel is niet voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. Er dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. De maat en schaal van de erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing. Bij kleinschalige bebouwing (tot 1.000 m²) meter, kan een bomengroep of transparante bomenrij met een breedte van 5 tot 10 meter voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap.

Landschappelijk inpassingsplan

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit is toegevoegd als bijlage. De in het beeldkwaliteitplan opgenomen randvoorwaarden zijn hierbij betrokken.

De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Met het landschappelijk inpassingsplan is aangesloten op de kwaliteiten van het kampenlandschap waarvan het oude akkercomplex deel uitmaakt. Voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar de rapportage van het plan in de bijlage.

Vanuit het gemeentelijk beleid inzake kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijke inpassing vereist van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak (totale oppervlakte plangebied: 12.500 m²).

In totaal wordt een oppervlakte van circa 2.100 m² (fruitboomgaard 450 m², struweelbeplanting 1.000 m², beplanting afgegraven grondwal 500 m², beukenhagen 200 m², bestaande en nieuwe bomen(rijen) 350 m²) aangewend voor het aanbrengen van beplanting. Dit betreft in totaal circa 50% van de omvang van het plangebied (circa 5.000 m²).

Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

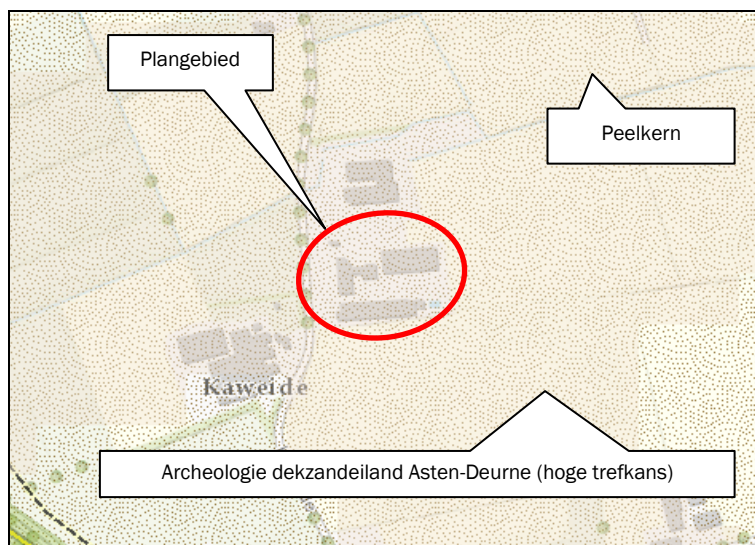
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

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

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

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

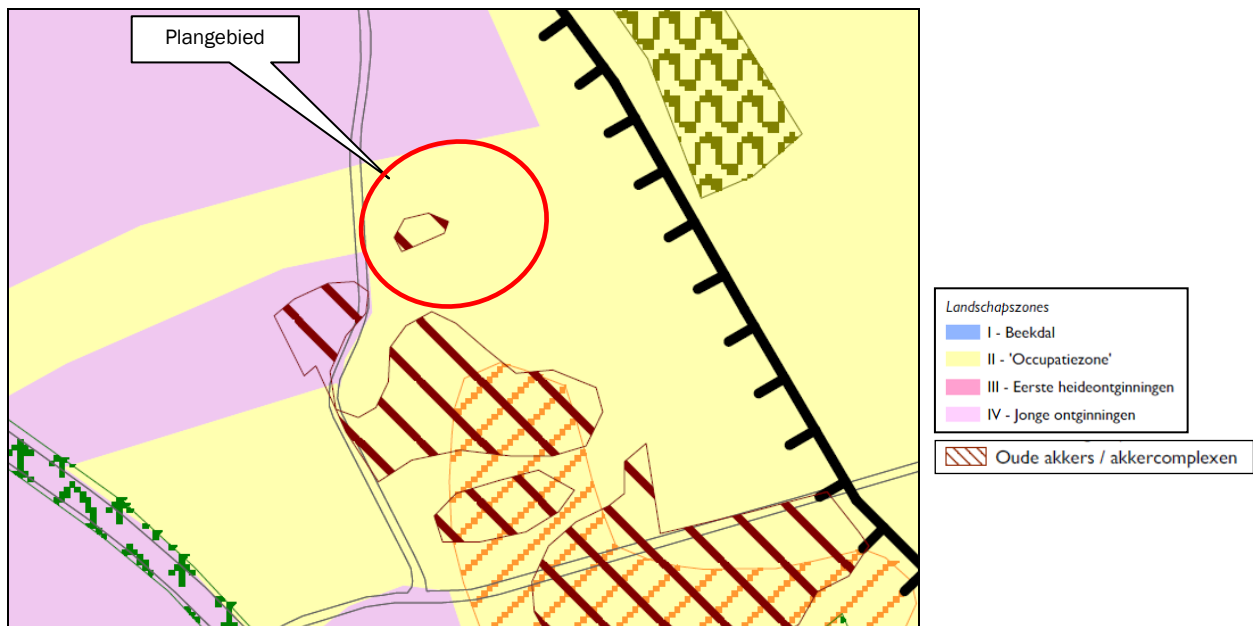


Figuur 14: Uitsnede 'Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016' Noord-Brabant

De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap welke zich voornamelijk kenmerkt door het rationele verkavelings-, ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

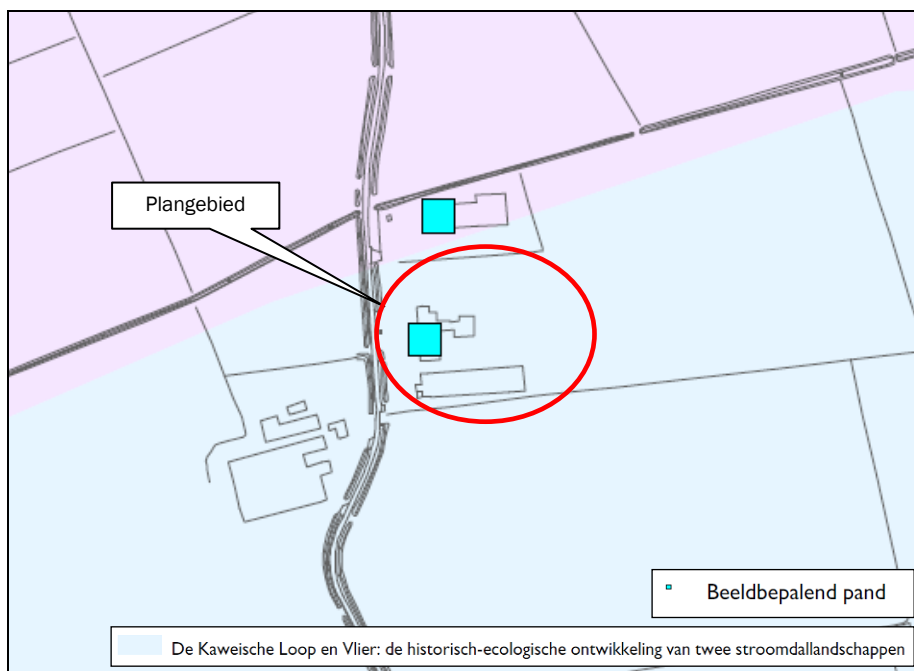
Het plangebied is daarnaast gelegen in het archeologisch landschap 'dekzandeiland Asten-Deurne'. Dit landschap bestaat uit oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden. Het landschap heeft een relatief lage dichtheid aan archeologische vindplaatsen. Daarentegen bevat het waarnemingen van alle perioden vanaf paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. De archeologische waarden worden in de volgende paragraaf verder toegelicht.

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



Figuur 15: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart

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



Figuur 16: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

In opdracht van de gemeente heeft het Monumentenhuis Brabant een quickscan uitgevoerd waarbij alle beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd, kort zijn omschreven en gewaardeerd. Op basis van deze quickscan en met aanvullingen en advies van lokaal deskundigen is een voorlopige selectielijst opgesteld met beeldbepalende panden die mogelijk aangewezen kunnen worden als gemeentelijk monument. Indien de afsplitsing wordt doorgezet, krijgt het pand conform de regels van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' de status 'beeldbepalend pand' of monument.

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

Zoals reeds aangegeven is een rapportage opgesteld waarin de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij worden onderbouwd. Deze is als bijlage toegevoegd.

Bestaande cultuurhistorische waardevolle elementen boerderij

De boerderij bevat, ondanks een grondige verbouwing in 2012, nog over voldoende cultuurhistorisch waardevolle elementen:

- de geslotenheid van zijn hoofdmassa;
- de gevelopbouw en indeling van de gevels;
- het duidelijke onderscheid tussen voor- en achterhuis;
- de brandmuur die is aangebracht tot dóór het dak;
- de constructieve elementen in het achterhuis; de houten spanten, de eerste verdiepingvloer;
- de ambachtelijk-traditionele bouwtrant met traditioneel kleur- en materiaalgebruik en detailleringen zoals mozaïek, gesneden kozijnen, de baksteenfries onder de dakvoet en de muurankers.

Maatregelen

Om de cultuurhistorische waarden van het pand te behouden en te herstellen zullen de volgende maatregelen aan het pand worden uitgevoerd:

- het correct in kruisverband aanhelen van de buitengevels in een overeenkomende kleur gevelstenen;
- voegwerken herstellen;
- het zorgvuldig corrigeren en wat verstoord is weer in zijn oorspronkelijke toestand terugbrengen van de gehele rechter zijgevel voor wat betreft de opzet en indeling;
- het vervangen van het vlak gevelstenen rechts in de voorgevel ter plaatse van het nieuw geplaatst buitenraamkozijn door een overeenkomende kleur gevelstenen
- het opnieuw aanbrengen van de linkse schuurdeuren in de nog bestaand zichtbaar oorspronkelijke opening in de voorgevel;
- het getralied keldervenster terugbrengen;
- het herplaatsen van het graanluik in de voorgevel;
- het verwijderen van het ventilatierooster boven de smeerplint in de voorgevel;
- het terugbrengen van de van oorsprong aanwezige luiken in vorm, indeling en kleur;
- het verwijderen van de kunststof windveren ter plaatse van de rechter zijgevel.

Knotbomen

Een van de voorwaarden vanuit de gemeente is het planologisch beschermen van de drie waardevolle knotbomen die aan de westzijde van de boerderij staan middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – waardevolle boom'.

Oude akker

Conform de 'Notitie omschrijving oude akkercomplexen' van de gemeente is het plangebied gelegen binnen het oude akkercomplex Kaweide (zie volgende figuur).



Figuur 17: Ligging oude akkercomplex Kaweide

Het akkergebied betreft een oude hoeve Kaweide met bijbehorende huisakkers. Vermoedelijk dient de ontginning van dit gebied in de 14^e of 15^e eeuw geplaatst te worden. Het betreft een klein akkergebied met twee kleine open akkers met strokenverkaveling en nog wat kampen (waaronder de locatie Kaweide 8-8a). Beide open akkers zijn in het midden tot een meter hoger dan aan de randen. Ze worden gescheiden door een strook die tot na 1900 heide bleef. Het gebied ligt tussen twee beken: de loop die van de Hoeven af komt en de Kaweische Loop in het zuiden.

Het akkercomplex is als volgt gewaardeerd:

De waardering is hoog vanwege het bijzondere karakter. Het akkergebied betreft een klein akkergebied met een boerenerf met huisweides, twee kleine open akkers met strokenverkaveling en nog wat kampen en een steilrand (op de zuidelijke akker, parallel aan de Kaweische Loop). Beide open akkers zijn in het midden tot een meter hoger dan de randen. Het akkergebied is nog bijzonder gaaf en bevat nog diverse akkeronderdelen. De beleefbaarheid is vanwege het nog aanwezige agrarische karakter zeer hoog.

Het akkercomplex is in het bestemmingsplan dubbelbestemd met de 'Waarde – Oude Akker'. Met deze dubbelbestemming wil de gemeente de oude akkercomplexen beter beheren en behouden. Daarbij is beheer niet alleen conservatief bedoeld, maar juist ook in termen van versterking en ontwikkeling.

Het plangebied is gelegen aan de noordelijke rand van het oude akkercomplex Kaweide. De hiervoor genoemde bijzondere kenmerken worden door het initiatief niet aangetast. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Er wordt slechts storende bebouwing gesloopt, wat een kwaliteitsverbetering oplevert voor het akkercomplex. Door het aanbrengen van karakteristieke beplanting en elementen die kenmerkend zijn voor de randen van de oude akkers en de erven van boerderijen wordt ingezet op een versterking van en verbinding tussen de karakteristieke boerderij en de oude akker.

Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan. Mogelijkheden voor het herstel van de cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig verkleind. De dubbelbestemming 'Waarde – Oude akker' blijft gehandhaafd.

4.3.2 Archeologische waarden

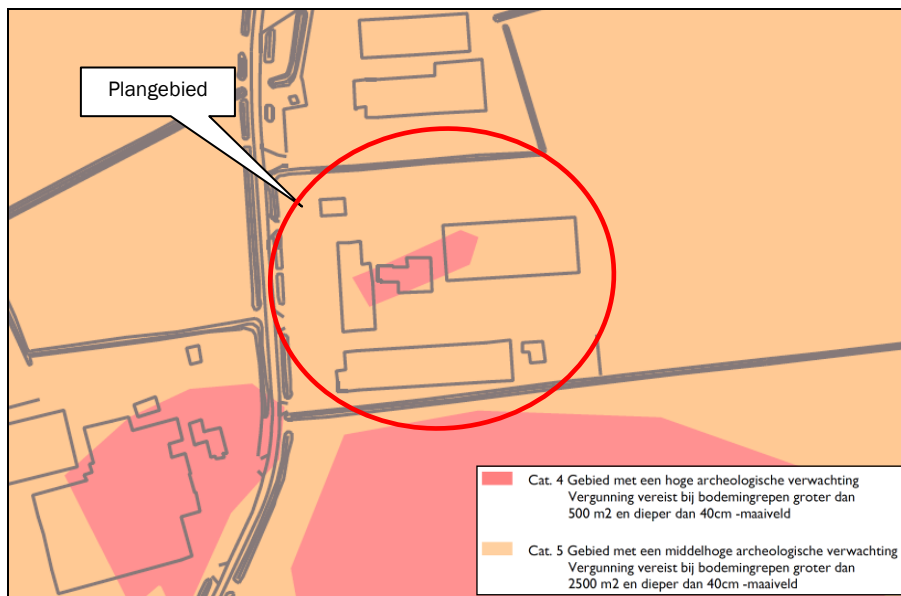
Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het

archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

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

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

Het plangebied is volgens de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel (geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2016) grotendeels gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5) en voor een klein gedeelte in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4) (zie volgende figuur).



Figuur 18: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Gemert-Bakel

Bij een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. In het midden van het plangebied ligt een zone met een hoge archeologische verwachting waar bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld een onderzoeksplicht geldt.

In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Wel wordt bebouwing gesloopt; deze is grotendeels gelegen binnen het gebied met hoge verwachtingswaarde. In totaal wordt een oppervlakte van circa 310 m² gesloopt. Hiermee wordt de drempelwaarde van 500 m² niet overschreden. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' dienen te worden gehandhaafd.

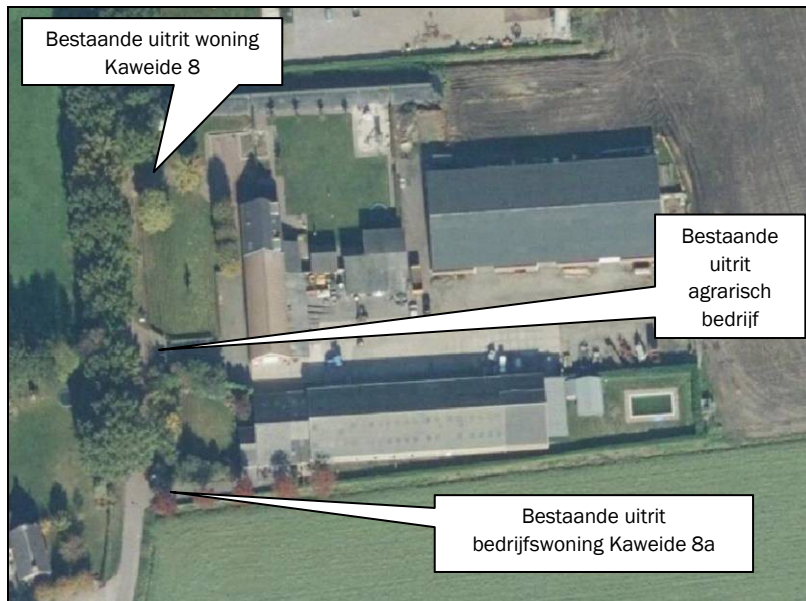
Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ontsluiting en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie middels een drietal uitritten ontsloten op de weg Kaweide. De zuidelijke uitrit dient ter ontsluiting van de bedrijfswoning Kaweide 8, de middelste uitrit ontsluit het agrarisch bedrijf. De noordelijke uitrit ontsluit de langgevelboerderij Kaweide 8 (zie volgende figuur). In de beoogde situatie vinden geen wijzigingen plaats aan deze situatie.



Figuur 19: Ligging uitritten huidige en beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen; deze blijft gelijk.

4.4.2 Parkeren

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

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



Figuur 20: Ligging parkeerplaatsen

Ten aanzien van het agrarisch bedrijf vinden geen wijzigingen plaats in de bedrijfsvoering en daarmee niet aan de benodigde parkeerbehoefte.

5. Milieuaspecten

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

5.1 Bodem

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

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

Bodemtoets

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

Huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie bevindt zich in de langgevelboerderij een recreatiewoning. In de beoogde situatie wordt dit pand en de omliggende gronden bestemd als burgerwoning.

Het is mogelijk dat zich in het verleden bodemverontreinigende activiteiten hebben voorgedaan op de gronden binnen de nieuwe woonbestemming. Een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve noodzakelijk geacht.

Verkennd bodemonderzoek

In het plangebied waar de agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming is een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹ (zie bijlage).

Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld. Met de onderzoeksstrategie voor 'onverdachte locaties' zijn twaalf boringen rondom de bebouwing op de locatie geplaatst. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2 m -mv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen.

Zintuiglijk werden in de grondmonsters geen bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Ook zijn geen afwijkingen in samenstelling, geur en/of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn drie mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en één van de ondergrond.

Verder is een peilbuis geplaatst op de onderzoekslocatie, waaruit watermonsters zijn genomen. De grondwaterspiegel werd op circa 2,3 meter onder het maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters is gebleken dat :

¹ Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 Kaweide 8, Milheeze, 15 augustus 2018

- de bovengrond niet verhoogd is ten opzichte van de achtergrondwaarden voor de onderzoeksparameters;
- de ondergrond niet verhoogd is ten opzichte van de achtergrondwaarden van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, koper, lood en zink, alsmede matig verontreinigd is met nikkel.

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem.

Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van nikkel in het grondwater.

Echter, gezien de hiervoor genoemde regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem zal nader onderzoek geen nieuwe informatie opleveren.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de bestemmingswijziging naar wonen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Ten aanzien van asbest is op de onderzoekslocatie een vooronderzoek uitgevoerd volgens NEN 5707. Het onderzoeksgedeelte is hierbij rastermatig onderzocht op de aanwezigheid van asbestmateriaal. De maaiveldinspectie is overeenkomstig de NEN 5707 uitgevoerd met behulp van een hark voor het doorwoelen van de eerste centimeters van de bovenlaag (in verband met het feit dat meer dan 50% van de oppervlakte van het onderzoeksgebied uit bebouwing en verharding bestaat).

Uit het onderzoek is gebleken dat er op de onderzoekslocatie geen asbestmaterialen op- of in de bodem zijn aangetroffen, zodat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

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



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

De meest nabijgelegen hydrologisch waardevolle gebieden zijn de noordelijk gelegen Esperloop (aangewezen als te behouden en te herstellen watersysteem) en een reserveringsgebied voor waterberging ten oosten van het plangebied, beide op circa 1,5 kilometer afstand.

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

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

5.3 Geluid

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

5.3.1 Wegverkeerslawaaï

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

De weg Kaweide betreft een 60 km/u-weg met een geluidzone. Echter, deze weg wordt beschouwd als een landbouwgebiedsontsluitingsweg. De verkeersintensiteiten zijn laag, waardoor geen belemmeringen worden verwacht. Daarnaast wijzigt de functie van de langgevelboerderij niet in de beoogde situatie; de functie blijft wonen. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

5.3.2 Industrielawaai

Door de afsplitsing van de langgevelboerderij Kaweide 8 van het agrarisch bedrijf Kaweide 8a ontstaat een geluidgevoelig object die wordt beschermd voor geluiduitstraling afkomstig van geluidbronnen vanuit omliggende bedrijven. Gelet op de nabije ligging van de woonbestemming bij het agrarisch bedrijf en het agrarisch-technisch hulpbedrijf op het adres Kaweide 10 (loonwerkbedrijf) is voor het aspect industrielawaai derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd².

In dit akoestisch onderzoek is de geluidsuitstraling van deze bedrijven bepaald aan de hand van de huidige bedrijfsactiviteiten. De belangrijkste geluidsbronnen van de bedrijven bestaan uit de rijbewegingen met vrachtwagens, tractoren (met landbouwwerktuigen), kraan, laadschop, hakselaar en personenauto's (eventueel met aanhanger), het gebruik van de hoge druk reiniger voor het wassen van voertuigen en het vullen van de kalkmestsilo.

Met een akoestisch model is de geluidsuitstraling van beide bedrijven naar de langgevelboerderij bepaald. Met behulp van het model zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus bepaald. De resultaten zijn weergegeven in de volgende tabellen.

² Akoestisch onderzoek industrielawaai Kaweide 8, Milheeze, 20 augustus 2018

Tabel 1: Geluidsuitstraling bedrijf Kaweide 8a

Immissiepunt	L _{Ar,LT} [dB(A)]			L _{Amax} [dB(A)]		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
W1. Voorgevel	44	39	30	73	60	60
W2. Linker zijgevel	24	17	8	48	38	38
W3. Achtergevel	27	21	12	48	34	34
NORMERING:	45	45	40	70	65	60

Opmerkingen tabel 1:

- Geluidsniveaus zijn exclusief etmaalcorrectie;
- Het piekniveau wordt veroorzaakt door een komende/of weggrijdend zwaar voertuig op de inrit.

Tabel 2: Geluidsuitstraling bedrijf Kaweide 10

Immissiepunt	L _{Ar,LT} [dB(A)]			L _{Amax} [dB(A)]		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
W1. Voorgevel	29	21	15	59	51	51
W2. Linker zijgevel	45	34	28	65	64	64
W3. Achtergevel	43	33	27	64	63	63
NORMERING:	45	45	40	70	65	60

Opmerkingen tabel 2:

- Geluidsniveaus zijn exclusief etmaalcorrectie;
- Het piekniveau wordt veroorzaakt door een komende/of weggrijdend zwaar voertuig op de inrit.

Er kan op de woning door beide bedrijven voldaan worden aan de normering voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Voor de maximale geluidsniveaus kan voor het bedrijf aan de Kaweide 8a niet worden voldaan aan de normering in de dagperiode en voor het bedrijf Kaweide 10 in de nachtperiode. De overschrijding in de dagperiode kan worden uitgesloten, omdat laad- en losbewegingen normaliter volgens het Activiteitenbesluit in de dagperiode worden uitgesloten van toetsing. Voor de overschrijding in de nachtperiode kan een hogere waarde worden verleend, omdat het bestaande activiteiten van het bedrijf betreffen.

Maatregelen om de overschrijding te verlagen bestaan uit het verhogen van de grondwal aan deze zijde van de nieuwe woning tot een hoogte van 5 meter. Dit is vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt geen reële situatie.

Er kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten aan de Kaweide 8a en 10 ter plaatse van de nieuwe woning als goed betiteld kan worden. De geluidsbelastingen ten gevolge het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau is op alle gevels namelijk lager dan 50 dB(A).

Het aspect industrielawaai betreft geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Verankering in bestemmingsplan

In het onderzoek is de geluidbelasting bepaald op de grenzen van de gevels van het woongedeelte van de langgevelboerderij. Hier wordt voldaan aan de geluidnormen.

In de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan worden de grenzen van dit woongedeelte vastgelegd waarbinnen met een specifieke aanduiding wordt verankerd dat het woongedeelte niet kan worden uitgebreid binnen het schuurgedeelte van de langgevelboerderij. Hiermee wordt voorkomen dat de geluidsnormen worden overschreden en wordt een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het woongedeelte gegarandeerd.

5.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor zwevende deeltjes (PM_{10}) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal $40 \mu\text{g per m}^3$ en een 24-uursconcentratie van $50 \mu\text{g per m}^3$ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

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

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

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{10}) ter plaatse van het plangebied bedraagt $18,83 \mu\text{g/m}^3$. Er wordt voldaan aan de wettelijke normen. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling zal geen invloed hebben op de luchtkwaliteit, het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal en wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie. Het onderhavige plan is daarbij zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM en levert geen bijdrage aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

5.5 Geurhinder

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

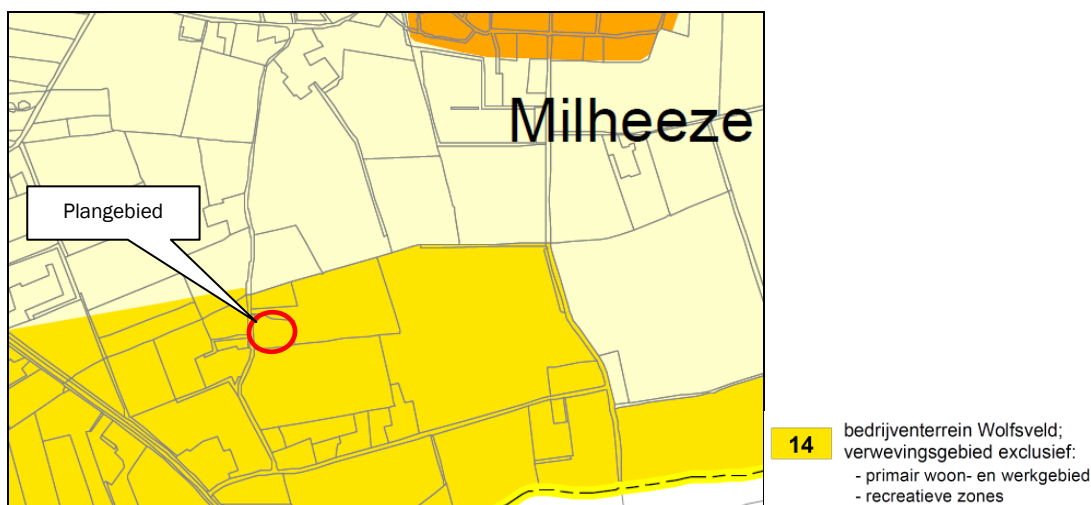
De grondslag ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

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

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

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

In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013' zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart 'gemeentelijke normstelling' is het plangebied gelegen binnen de zone 'verweingsgebied', waar een geurnorm van 14,0 oue/m³ geldt (zie volgende figuur).



Figuur 22: Uitsnede kaart 'Gemeentelijke normstelling' Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

5.5.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

De meest nabijgelegen veehouderij betreft de varkenshouderij op het adres Kaweide 3 (35 meter van de woning tot de agrarische bedrijfsbestemming).

De huidige recreatiewoning betreft reeds een geurgevoelig object. Bij het verlenen van de vergunning voor deze woning op 25 mei 1999 is dit aspect reeds beoordeeld.

Tevens is bij het verlenen van de vergunning voor de varkenshouderij Kaweide 3 rekening gehouden met zowel de bedrijfswoning (Kaweide 8a) als de langgevelboerderij (Kaweide 8). Er wordt voldaan aan de geurnormen. De varkenshouderij heeft nog ontwikkelingsmogelijkheden.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.5.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen de volgende toetswaarden worden gehanteerd.

Tabel 3. Toetswaarde beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

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

De locatie is gelegen binnen een verwevingsgebied; de achtergrondbelasting mag dan ook niet de toetswaarde van 20 oue/m³ overschrijden.

Berekening achtergrondbelasting

Voor wat betreft de achtergrondbelasting kan in eerste instantie worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat niet verandert, aangezien de langgevelboerderij reeds een geurgevoelig object betreft. Volledigheidshalve is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-stacks Gebied. Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied genomen als fictieve ligging van de geurgevoelige objecten ('worst-case-scenario'). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar de bijlage.

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

Tabel 4: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Achtergrondbelasting beoogde situatie [oue/m ³]	Beoordeling woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	12,0	Goed
Hoekpunt 2	10,8	Goed
Hoekpunt 3	8,9	Goed
Hoekpunt 4	9,0	Goed
Hoekpunt 5	12,8	Goed
Hoekpunt 6	16,5	Voldoende

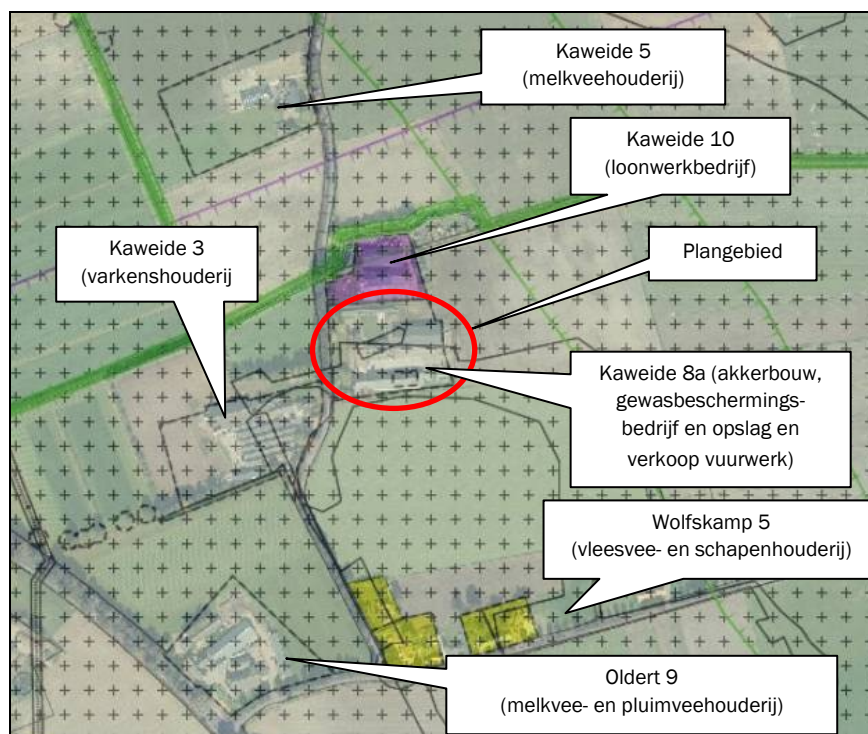
Er is sprake van een voldoende tot goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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



Figuur 23: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

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

Tabel 5. Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Kaweiide 8a (akkerbouw- en gewasbeschermingsbedrijf, verkoop en opslag consumentenvuurwerk)					
Akkerbouw	10	10	30	10	0
Dienstverlening t.b.v. landbouw (loonbedrijven: b.o. > 500 m ²)	30	10	50	10	0
Groothandel in vuurwerk en munitie (consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton)	10	0	30	10	27
Kaweiide 10 (loonwerkbedrijf)					
Dienstverlening t.b.v. landbouw (loonbedrijven: b.o. > 500 m ²)	30	10	50	10	10
Kaweiide 3 (varkenshouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	25
Kaweiide 5 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	200
Wolfskamp 5 (vleesvee- en schapenhouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	310
Fokken en houden van overige graasdieren (schapen)	50	30	30	0	
Oldert 9 (melkveehouderij en pluimvee)					

Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	260
Fokken en houden van pluimveelegkippen	200	30	50	0	

Voor de veehouderijen op de adressen Kaweide 5, Wolfskamp 5 en Oldert 9 wordt voldaan aan de richtafstanden.

Voor wat betreft de andere bedrijven (Kaweide 3, 8a en 10) wordt in beginsel niet aan de richtafstanden voldaan.

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

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

Voor de varkenshouderij Kaweide 3 betekent dit dat na verlaging van de afstandstap nog niet aan de richtafstand voor geluid en geur wordt voldaan. Echter, zoals reeds beschreven in paragraaf 5.5 (geurhinder) is het geurgevoelig object Kaweide 8 meegenomen in de meest recente vergunning voor het bedrijf (5 april 2013); de woonfunctie vormt geen belemmering voor de bedrijfsvoering en er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Voor wat betreft het loonbedrijf Kaweide 10 zijn de richtafstanden voor geur (10 meter na verlaging van de afstandstap) en geluid (30 meter na verlaging van de afstandstap) van belang. De werkelijke afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak van het loonbedrijf en de nieuwe woonbestemming bedraagt circa 10 meter (breedte groenbestemming). Dit betekent dat aan de richtafstand voor geur wordt voldaan. Ten aanzien van het aspect industrielawaai vanuit dit bedrijf is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 5.3.2). Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de langgevelboerderij sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat; het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering.

Doordat de langgevelboerderij wordt afgesplitst van het agrarisch bedrijf Kaweide 8a en geen onderdeel meer uitmaakt van de inrichting, dient de nieuwe woonbestemming beschouwd te worden als een hindergevoelige functie in relatie tot het agrarisch bedrijf waar het onderdeel van uitmaakte. Er dient gekeken te worden naar de uitstraling vanuit het akkerbouw- en gewasbeschermingsbedrijf op de nieuwe bestemming.

Na verlaging van de richtafstand wordt voor het aspect geluid niet voldaan aan de richtafstand (10 meter voor de akkerbouwtak en 30 meter voor het gewasbeschermingsbedrijf). Echter, het akoestisch onderzoek industrielawaai dat is uitgevoerd toont aan dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de nieuwe woning als goed betiteld kan worden. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

Ten aanzien van het aspect geur geldt voor de activiteiten van het gewasbeschermingsbedrijf een richtafstand van 10 meter. Echter, de activiteiten van dit bedrijfs onderdeel brengen geen geuremissie met zich mee; de middelen die worden gebruikt zijn in pandig opgeslagen in afgesloten opslagvoorzieningen en verpakkingen.

Het gedeelte van het bedrijf waar de verkoop en opslag van consumentenvuurwerk plaatsvindt is als zodanig aangeduid in het bestemmingsplan. Deze in pandige ruimte in een van de loodsen is gelegen op een afstand van circa 17 meter van de nieuwe woonbestemming. Na verlaging van de afstandstap wordt voldaan aan de richtafstand voor geluid (zie ook akoestisch onderzoek industrielawaai in de bijlage).

5.7 Externe veiligheid

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

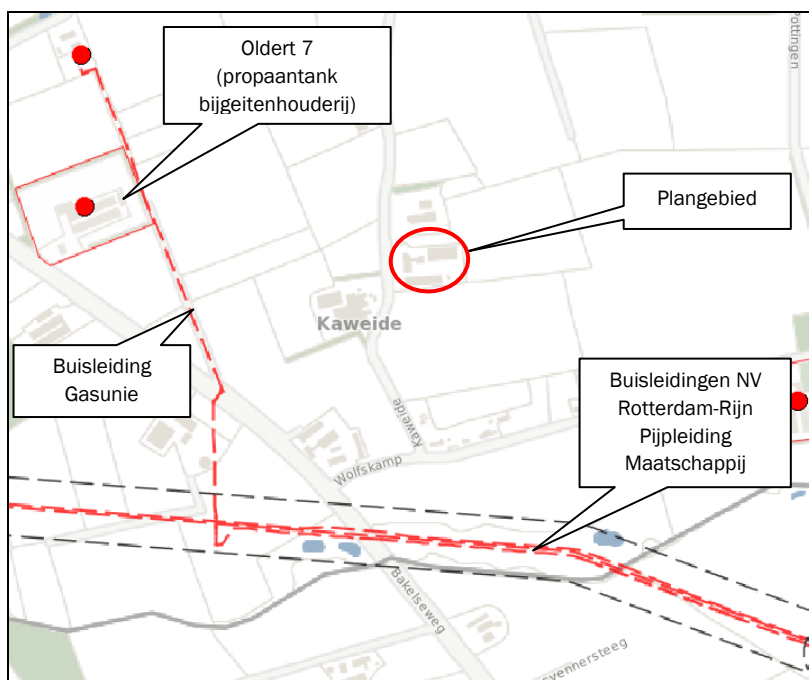
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

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

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

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

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



Figuur 24: Uitsnede Risicokaart

Op een afstand van circa 500 meter ten westen van het plangebied is varkenshouderij Oldert 7 gelegen met een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter (veiligheidsafstand 10 meter). Deze bron vormt geen risico voor onderhavige ontwikkeling.

Verder zijn op een afstand van circa 360 meter ten westen van het plangebied en 450 meter ten zuiden van het plangebied buisleidingen gelegen. Het betreffen een 24"productenleiding en een 36"ruwe olie leiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij en een aardgasleiding van Gasunie.

Het plangebied is op dermate grote afstand gelegen dat dit buiten de risicocontour voor plaatsgebonden risico en groepsrisico valt.

Ook is het plangebied buiten de reserveringsstrook (circa 70 meter breed) gelegen die is bestemd voor toekomstige ondergrondse leidingen ten behoeve van het transport van gevaarlijke vloeistoffen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Vliegbasis De Peel

Het plangebied ligt in de nabijheid van de militaire vliegbasis De Peel gelegen en daarmee in de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS). In het Tweede structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat, conform de ICAO normen rekening wordt gehouden met een obstakelvrij vlak. De gronden in deze zone zijn aangeduid als 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' en daarmee mede bestemd voor het beschermingsgebied van in- en uitvliegunnel van vliegtuigen. In deze zone geldt een maximale bebouwingshoogte vanaf 65 m +NAP.

Binnen het plangebied is het niet mogelijk bouwwerken op te richten met deze hoogte. In de regels van dit bestemmingsplan wordt tevens geborgd dat niet hoger mag worden gebouwd dan in deze zones is toegestaan.

Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de hoogtebeperking vanwege obstakelvrije vlakken.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

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

6.2 Beleid

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

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

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021

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

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

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

Keur Brabantse waterschappen

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

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoelheidsfactor * 0,06 (in m)).

Gemeentelijk Watertakenplan

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

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

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

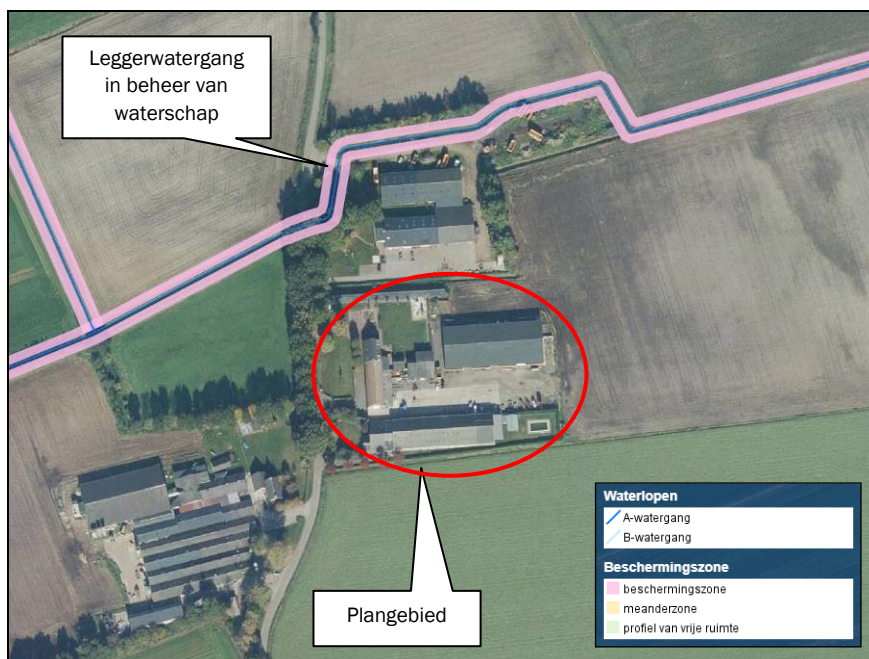
Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde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

Voor alle plannen in het buitengebied met een toename in verharding dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m² wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

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

6.3 Oppervlaktewater

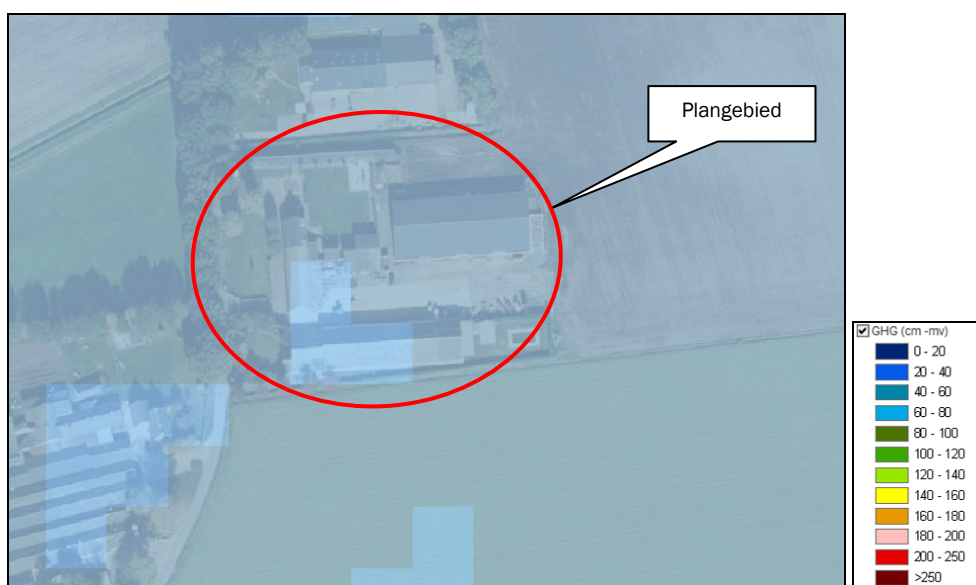
De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen in beheer bij het waterschap. Op een afstand van circa 35 meter ten noorden van het plangebied is een A-watergang gelegen met een beschermingszone. Het plangebied is buiten deze zone gelegen.



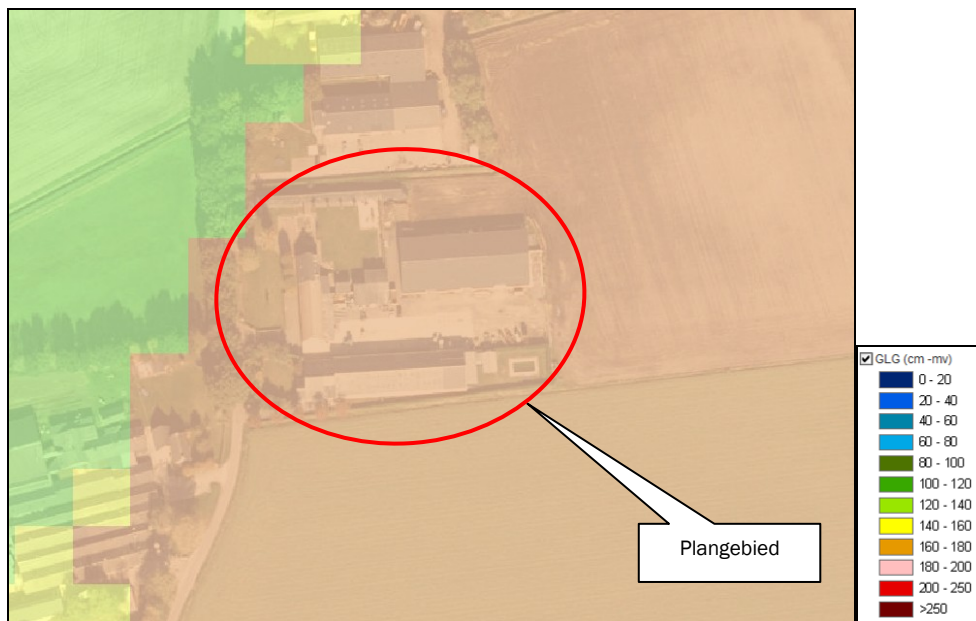
Figuur 25: Ligging leggerwatergangen in omgeving

6.4 Grondwater

De Bodematlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 40-80 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 160-180 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 26: GHG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 27: GLG (BodemAtlas Provincie Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

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

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak. Er is juist sprake van een afname door de sloop van de aanbouw en de werktuigenberging aan de oostzijde van de langgevelboerderij. Dit betekent dat geen compenserende maatregel conform de Keur en het gemeentelijk waterbeleid.

Gebruik niet logende materialen

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

Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt. Slechts het huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk riool geloosd.

Conclusie

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. De formulieren van de zorgvuldige dialoog zijn als bijlage bijgevoegd.
- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

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

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

8.2 Toelichting op de verbeelding

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

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Agrarisch - Agrarisch bedrijf (enkelbestemming);
- Groen (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde - Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Waarde - Oude akker (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van agrarisch - vuurwerkopslag en verkoop (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – waardevolle boom (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – woongedeelte (functieaanduiding);
- Specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (bouwaanduiding);
- Luchtvaartverkeerzone - funnel (gebiedsaanduiding);
- Luchtvaartverkeerzone – ihcs (gebiedsaanduiding);
- Voorgevelrooilijn.

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

8.3 Toelichting op de regels

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de

bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.

- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.