

Onderbouwing

Jodenpeeldreef 4, De Rips

Colofon

Rapport: Onderbouwing Jodenpeeldreef 4, De Rips

Rapportnummer: 2310BS02

Status: Definitief

Datum: Juni 2022

Opdrachtnemer

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

www.gsadviessgroep.nl

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	1
1.1 ACHTERGROND	1
1.2 DOEL	2
1.3 PLANGEBIED	2
1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.5 LEESWIJZER	3
2 PROJECTOMSCHRIJVING	4
2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	4
2.2 PLANBESCHRIJVING	5
3 BELEIDSKADER	7
3.1 RIJKSBELEID	7
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	7
3.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	7
3.1.3 <i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	8
3.2 PROVINCIAAL BELEID	9
3.2.1 <i>Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014</i>	9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	15
3.3.1 <i>Structuurvisie+ 2011-2021</i>	15
3.3.2 <i>Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel</i>	16
3.3.3 <i>Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel</i>	17
3.3.4 <i>Bestemmingsplan</i>	18
4 OMGEVINGSASPECTEN	20
4.1 MILIEU EFFECT RAPPORTAGE (M.E.R.-BEOORDELING)	20
4.1.1 <i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	20
4.1.2 <i>Bodem</i>	22
4.1.3 <i>Lucht</i>	25
4.1.4 <i>Geur</i>	26
4.1.5 <i>Geluid</i>	29
4.1.6 <i>Externe veiligheid</i>	29
4.2 WATER	31
4.3 NATUUR	32
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	32
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	34
4.4 Cultuurhistorie	34
4.5 ARCHEOLOGIE	36
4.6 LANDSCHAP en stedenbouw	37
4.7 MOBILITEIT	38
4.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN	38
4.9 Gezondheid	38
5 UITVOERBAARHEID	40

5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	40
5.2.1	<i>Overleg</i>	40
5.2.2	<i>Zienswijzen</i>	40

6 JURIDISCHE OPZET **41**

6.1	OPBOUW	41
6.2	HERZIENING	41

Bijlagen

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Achtergrond geuronderzoek
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Aerius berekening toekomstige invulling
Bijlage 6	Quickscan flora en fauna
Bijlage 7	Omgevingsdialoog



1

INLEIDING

1.1 ACHTERGROND

Onderhavig plan heeft betrekking op de locatie Jodenpeeldreef 4 te De Rips.

Op de locatie Jodenpeeldreef 4 is momenteel sprake van een varkenshouderij. Het bedrijf neemt deel aan de Saneringsregeling Varkenshouderij (SRV). Dit maakt dat de locatie een passende herbestemming moet krijgen waarbij in ieder geval geen intensieve veehouderij meer gevoerd kan worden op de locatie. De passende herbestemming is in dit geval een woonbestemming. Bij deze woonbestemming zal maximaal 300 m² aan bijgebouwen bij de woningen mogelijk zijn.

Na overleg is de gemeente tot een principeakkoord gekomen voor de realisatie van het gehele plan. Aan dit akkoord zijn nadere voorwaarden verbonden. Deze luiden als volgt:

- ▶ Er moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- ▶ De stallen dienen compleet gesloopt te worden. Dit zal vastgelegd worden in een overeenkomst;
- ▶ De loods gesitueerd aan de weg hoeft niet gesloopt te worden;
- ▶ Uitgangspunt is maximaal 300 m² bijgebouw.
- ▶ Bebouwing moet een compact erf zijn: geen grotere afstand tussen bebouwing dan 15 meter;
- ▶ Het opheffen van 1 van de 2 aanwezige inritten aan de voorzijde;
- ▶ Verharding dient vanuit landschap zo min mogelijk zichtbaar te zijn;
- ▶ Ruimtelijke winst wordt bereikt door het verwijderen van hekwerk (rondom het bedrijfskavel) en de niet inheemse erfscheiding (hedera/ klimop westzijde bedrijfskavel), waardoor de lijnstructuur (bomen) langs de Middenweg en de openheid weer het landschapsbeeld gaan vormen.
- ▶ Er dient een landschappelijke inpassingsstrook gerealiseerd te worden langs de erfgrans (min. 5 meter breed)
- ▶ De woonzone kent een groene inrichting met moestuin, boomgaard, hagen, bomenweide en/of solitaire bomen.

- ▶ Er moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het gewenste initiatief is wel mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan.

1.2 DOEL

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het herzien van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle Wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

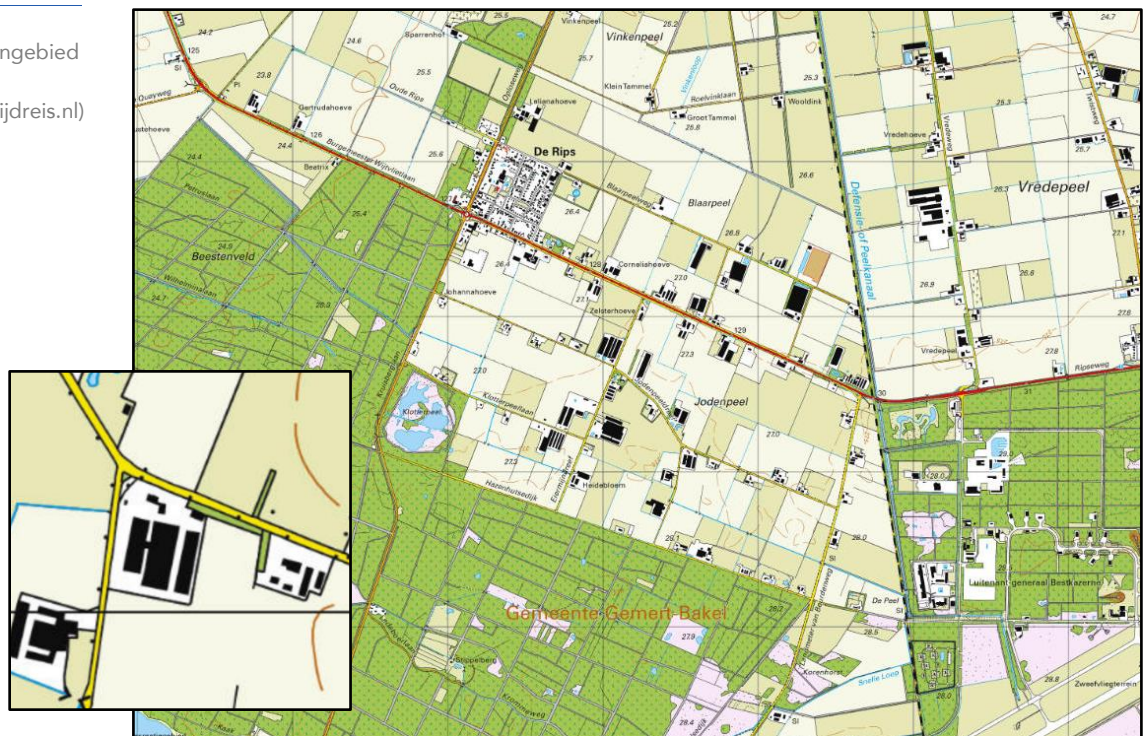
1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Jodenpeeldreef 4 te De Rips. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummer 4367. Onderstaand is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuidoosten van de kern De Rips.

Figuur 1

Ligging plangebied
(bron:
www.topotijdreis.nl)



1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 5 juli 2018 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs'. Een deel van

het plangebied heeft verder deels de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone bevi 2'. Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 2

Ligging binnen
bestemmingsplan
(bron:
www.ruimtelijkeplan
nen.nl



1.5

LEESWIJZER

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie en hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid en procedure van het bestemmingsplan.

2 PROJECTOMSCHRIJVING

2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. Vanuit het westen werden de eerste heidegronden (rond 1840) ontgonnen. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste grond (natte veengebieden) van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog delen woeste grond met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden, zoals bij de Klotterpeel en de Krim. Op de nattere delen vestigden zich met name rundveehouderijen en op de drogere delen was sprake van bosbouw. Het Peelontginningenlandschap is zodoende in te delen in twee type ontginningen:

1. De eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.
2. De bosrijke ontginningen.

Tegenwoordig is het verschil tussen de eerste heideontginningen en de jonge Peelontginningen wat betreft maat en schaal van de erven nauwelijks waarneembaar. Vandaar dat gesproken wordt over 'het Peelontginningenlandschap'.

De (jonge) ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechthoekig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningensysteem. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen.

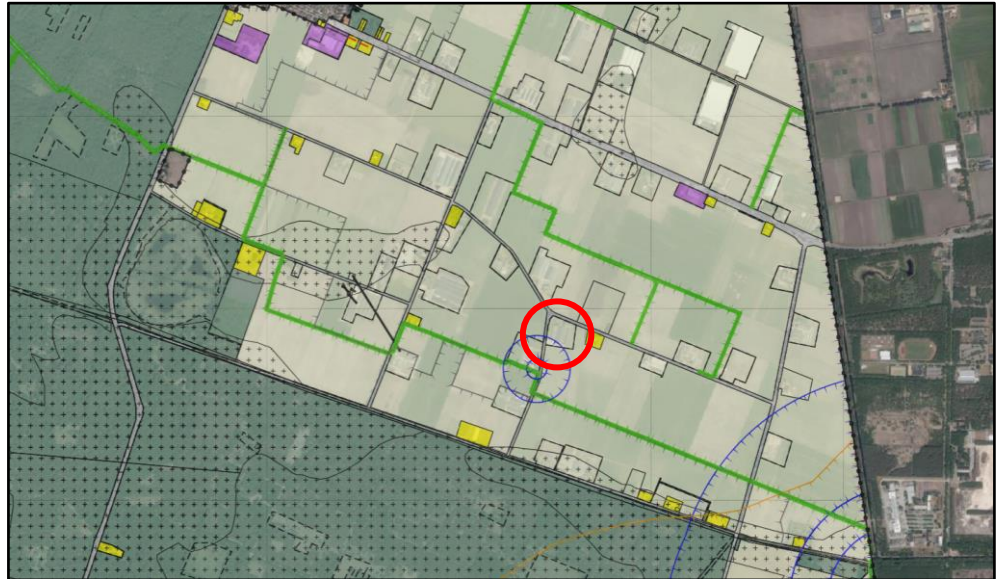
Functies

In de omgeving in hoofdzaak sprake van agrarische bedrijven afgewisseld met her en der een woonbestemming. Onderstaand is een uitsnede van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

Figuur 3

Uitsnede
verbeelding
bestemmingsplan,
omgeving
Jodenpeeldreef 4,
De Rips

(Rood omcirkeld)



2.2 **PLANBESCHRIJVING**

Op onderhavige locatie is momenteel een bedrijfswoning aanwezig, een drietal varkensstallen en een loods. De te slopen varkensstallen hebben een oppervlakte van circa 5.675 m². Onderstaand is een huidig bovenaanzicht van de locatie weergegeven.

Figuur 4

Luchtfoto huidige
situatie in het
plangebied



De stal wordt gesloopt worden. De bedrijfswoning blijft geheel behouden, net als de loods. In totaal komt er 300 m² aan bijgebouwen bij de woning.

De huidige en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. Zie hiertoe het landschappelijk inpassingsplan opgenomen als bijlage 1. Met dit plan is rekening gehouden met de beleidsmatige eisen aan de inpassing van percelen in de Peelontginningen. Onderdeel van de inpassing is het verwijderen van het hekwerk met klimop. Daarnaast zal één van de inritten aan de voorzijde van de weg komen te vervallen.

De nieuw op te richten bebouwing wordt op niet meer dan 15 meter van de woning gerealiseerd.

Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming van de locatie omgezet naar 'Wonen', waarbij 300 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Dit is inclusief de loods die behouden blijft.

Figuur 5

Toekomstige situatie
plangebied





3

BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

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

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provincies dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belangen en de provinciale Verordening wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in

2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provincies dat niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

Afweging Rijksbeleid

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking plangebied

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De ontwikkeling ziet toe op het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Zelfs als het als zodanig beoordeeld wordt, geldt volgens vaste jurisprudentie van de raad van state dat bij een ontwikkeling van maximaal 11 woningen niet gesproken wordt van een stedelijke ontwikkeling (zie onder andere uitspraak 201501297/1/R4 (elf woningen geen stedelijke ontwikkeling) en 201407135/1/R1 (twaalf woningen wel stedelijke ontwikkeling)). Een nadere

onderbouwing is niet noodzakelijk, waarbij wel geldt dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ▶ ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- ▶ veranderend klimaat;
- ▶ achteruitgang biodiversiteit;
- ▶ veranderend landelijk gebied;
- ▶ toenemende behoefte aan duurzame energie;
- ▶ toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ toenemende mobiliteit.

Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP-plattelandontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer.

Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen

die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.

Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in Gemengd landelijk gebied (zie onderstaand figuur).

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

Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Figuur 6

Ligging binnen
structuurkaart



Het voorliggende plan past binnen de kaders van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie. Het beleid uit de structuurvisie is vertaald naar de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit voorliggende plan is concreet getoetst aan deze regels uit de Verordening ruimte, zie verderop in deze paragraaf.

3.2.2

Provinciaal Milieu- en Waterplan (2016-2021)

In het Provinciale Milieu- en Waterplan (PMWP) is vast gelegd hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. Doelen van het PMWP betreffen:

- ▶ Voldoende water voor mens, plant en dier;
- ▶ Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- ▶ Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- ▶ Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Onderhavige locatie heeft de functie 'Water voor het landelijk gebied'. Hieronder vallen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Binnen het provinciale waterplan heeft het plangebied geen bijzondere aanduiding. Het Waterplan heeft geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

3.2.3

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de

komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- ▶ Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- ▶ Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwezenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloophet gebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.

Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering

tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgaven geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

Voor beëindiging van een veehouderij en omschakeling woonbestemming zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen.

Bij de beëindiging van de veehouderij en de omschakeling naar een woonbestemming plaatse neemt de uitstoot van fijn stof, stikstofoxiden, koolstofdioxide en methaan af. Dit draagt bij aan de doelstellingen van de provincie.

Daarnaast kunnen bij de voorgenomen ontwikkeling mogelijkheden worden onderzocht voor een verdere verduurzaming van de huidige bebouwing en/of naar mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

3.2.4

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2022 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

In artikel 3.69 sub c zijn regels opgenomen met betrekking het omschakelen van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De regels luiden als volgt:

Het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

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

Ten aanzien van de voorwaarden kan het volgende gesteld worden:

Ad a.

Er vindt geen splitsing plaats in meerdere wooneenheden;

Ad b.

Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Verder zal voldaan moeten worden aan de voorwaarden voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Gemert-Bakel heeft, op basis van het provinciale beleid, een beleidskader uitgewerkt. In paragraaf 3.3.3 wordt op dit kader ingegaan. Met het voldoen aan dit kader wordt tevens voldaan aan het provinciale beleid.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

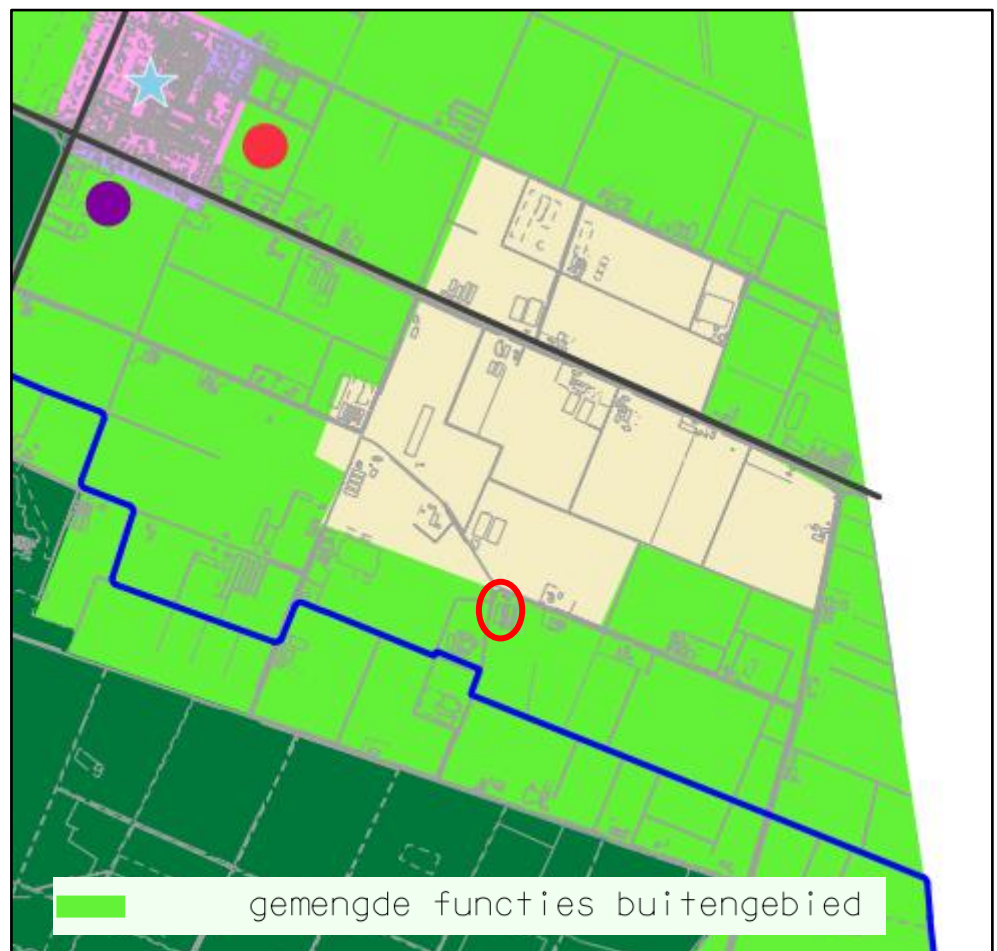
3.3.1 Structuurvisie+ 2011-2021

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de Structuurvisie+ 2011-2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ is een richtinggevende, gemeentelijke beleidsvisie. Praktische gezien is het een afwegingskader om op hoofdlijnen nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen te toetsen die niet passen in de geldende bestemmingsplannen. De Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie.

Aangaande de agrarische sector wordt kleinschalige verbrede landbouw door de gemeente gepromoot, omdat het goed past bij de recreatieve landelijk sfeer van streekgebonden producten. De gemeente wil bedrijven laten ontwikkelen mits zij duurzaam ondernemen in de landbouwontwikkelingsgebieden. Naast de groei van enkele intensieve bedrijven, ziet de gemeente ook een afname van het aantal agrarische bedrijven. Hiertoe is een Vab-beleid ontwikkeld. Zoals op de structuurvisie kaart is weergegeven ligt de planlocatie in het gebied gemengde functies buitengebied. Hierbinnen is omschakelen naar wonen een mogelijkheid.

Figuur 7

Kaart structuurvisie+
Gemert-Bakel 2011-
2021



3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel

In oktober 2016 is het nieuwe Beeldkwaliteitsplan Buitengebied door de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. In het buitengebied van Gemert-Bakel vinden veel verschillende ontwikkelingen plaats. Naast landbouw vinden steeds meer nieuwe functies hun plaats in het buitengebied. Door deze trend is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te bewaken.

Het plan biedt richtlijnen over of de ontwikkeling past bij zijn omgeving en hoe deze ontwikkeling vormgegeven dient te worden, zodat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het huidige buitengebied, wordt onderscheid gemaakt in drie landschapstypen:

- ▶ Beekdallandschap;
- ▶ Kampenlandschap met oude akkers;
- ▶ Peelontginningenlandschap.

De locatie is gelegen in een 'Peelontginningenlandschap'. De gewenste uitstaling van het landschap betreft:

- ▶ Er dient altijd sprake te zijn van een stevige erfbeplanting aan één zijde van het erf, haaks op het ontginningslint.
- ▶ Het landschap kenmerkt zich door zijn open en weidse karakter. De erfontwikkeling dient het contrast tussen het open en weidse landschap en het groene erf te versterken.
- ▶ De bebouwing mag gezien worden, maar is ondergeschikt (niet beeldbepalend) aan de rust en ruimte die het landschap uitstraalt.
- ▶ Ruimte behouden of creëren rondom beken.
- ▶ Ruimte behouden of creëren rondom monumentale panden en karakteristieke bebouwing. Historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, zijn karakteristiek voor het buitengebied en dienen zichtbaar te zijn.

Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is voor het voorgenomen initiatief, door een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting en navolgende figuur.

Figuur 8

Landschappelijke
inpassing



In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap. Zie hiervoor bijlage 1.

Tot slot leidt de ontwikkeling tot extra kwaliteitsverbetering doordat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hierdoor wordt verrommeling van het landschap voorkomen.

3.3.3

Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan. De handreiking is ook van toepassing op herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied ten behoeve van planontwikkeling.

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties. De impact wordt onder meer bepaald door:

- ▶ de omvang van de ontwikkeling;
- ▶ is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- ▶ de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of kwaliteitsverbetering zoals benoemd in de Interim omgevingsverordening van toepassing is.

- ▶ Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- ▶ Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Met onderhavige ontwikkeling is de sprake van een ontwikkeling in categorie 2. Hiermee wordt een investering in de kwaliteitsverbetering verlangd, waarbij te allen tijde noodzaak is voor een goede landschappelijke inpassing.

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een berekening gemaakt voor de noodzakelijk kwaliteitsverbetering. Hiervoor is uitgegaan van de bedragen zoals opgenomen in de handreiking.

Berekening kwaliteitsverbetering

Huidige waarde:

Agrarische bouwvlak	15.000 m ² x € 25 =	€ 375.000,-
---------------------	--------------------------------	-------------

Toekomstige waarde:

Wonen tot en met 1.000 m ² :	1.000 m ² x € 100,- =	€ 100.000,-
Wonen boven 1.000 m ² :	3.180 m ² x € 70,- =	€ 222.600,-
Agrarisch:	10.820 m ² x € 5,- =	€ 54.100,-

Totaal:	€ 376.700,-
----------------	--------------------

Waardevermeerdering: € 1.700,- (376.700,- - 375.000)

Hiervan moet 20% geïnvesteerd te worden. Dat is € 340,- (1.700 x 0,2)

Daarnaast zal der oppervlakte bijgebouwen vergroot worden tot 300 m². Hier moet ook een investering tegenover staan. Het bedrag per m² is benoemd in de handreiking.

Investering bijgebouwen:

150 m² x 19 = € 2.850,-

De totale investering bedraagt hiermee € 3.190,-.

Met de aanplant en het onderhoud voor 10 jaar van de landschappelijke inpassing zal voldaan worden aan de investeringsverplichting. Concluderend kan gesteld worden dat voldaan wordt aan de Handreiking kwaliteitsverbetering.

3.3.4

Bestemmingsplan

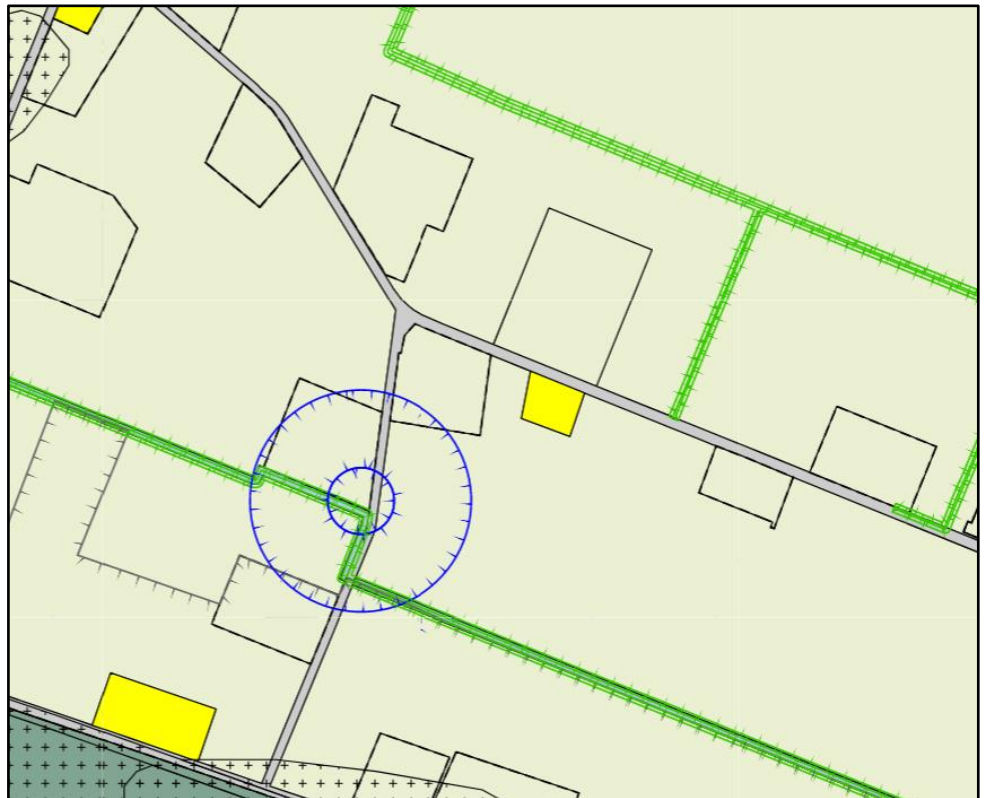
Op de locatie is het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 5 juli 2018 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone – ihcs'. Een deel van het plangebied heeft verder deels de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone bevi 2'.

De gemeente heeft middels een principe Besluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de omschakeling naar de woonbestemming. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- ▶ Er moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- ▶ De stallen dienen compleet gesloopt te worden. Dit zal vastgelegd worden in een overeenkomst;
- ▶ De loods gesitueerd aan de weg hoeft niet gesloopt te worden;
- ▶ Uitgangspunt is maximaal 300 m² bijgebouw.
- ▶ Bebouwing moet een compact erf zijn: geen grotere afstand tussen bebouwing dan 15 meter;
- ▶ Het opheffen van 1 van de 2 aanwezige inritten aan de voorzijde;
- ▶ Verharding dient vanuit landschap zo min mogelijk zichtbaar te zijn;
- ▶ Ruimtelijke winst wordt bereikt door het verwijderen van hekwerk (rondom het bedrijfskavel) en de niet inheemse erfscheiding (hedera/ klimop westzijde bedrijfskavel), waardoor de lijnstructuur (bomen) langs de Middenweg en de openheid weer het landschapsbeeld gaan vormen.
- ▶ Er dient een landschappelijke inpassingsstrook gerealiseerd te worden langs de erfgrans (min. 5 meter breed)
- ▶ De woonzone kent een groene inrichting met moestuin, boomgaard, hagen, bomenweide en/of solitaire bomen.
- ▶ Er moet aangetoond worden dat voldaan wordt aan de kwaliteitsverbetering.

Figuur 9

Verbeelding
bestemmingsplan
ter plaatse



4

OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEU EFFECT RAPPORTAGE (M.E.R.-BEOORDELING)

Hoewel het realiseren van woningen in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2 met een drempelwaarde van 2.000 woningen) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. valt, wordt de toevoeging van drie woningen niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. Het Besluit m.e.r. is daarom niet van toepassing en een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet nodig. Het plan kan doorgang vinden.

4.1.1 *Bedrijven- en milieuzonering*

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbebouwing. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en

schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op de locatie Jodenpeeldreef 4 te De Rips komt de agrarische bestemming te vervallen. Hiermee wordt de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie opgeheven, wat leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor de direct omwonende. Ook op de locatie Jodenpeeldreef 1a komt de agrarische bedrijfsvoering te vervallen. Ook deze locatie neemt deel aan de saneringsregeling Varkenshouderij. De gemeente Gemert-Bakel is eigenaar van de locatie Jodenpeeldreef 5. Zij is bezig om de milieutoestemmingen en het bouwvlak op deze locatie in te trekken. Dit wordt op korte termijn doorgevoerd. Deze locaties zijn om deze reden niet meer meegenomen in navolgende beschouwing.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen. Dit betreffen de volgende:

- ▶ Eijermijndreef 3, Varkenshouderij;
- ▶ Jodenpeeldreef 2, Viskwekerij;
- ▶ Jodenpeeldreef 3a, Varkenshouderij;
- ▶ Jodenpeeldreef 8, Paardenhouderij;
- ▶ Middenweg 3a, Varkens- en rundveehouderij;
- ▶ Middenweg 3, Varkenshouderij;

In de VNG zijn voor bedrijven minimale afstanden voor geur, stof en geluid opgenomen. Onderstaand zijn de afstanden weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

Tabel 1

Richtafstanden
omliggende
bedrijvigheid

	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Varkenshouderij	200	30	50	0
Melkveehouderij	100	30	30	0
Viskwekerij	50	0	50	0
Paardenhouderij	50	30	50	0
Akkerbouw	10	10	30	10

In de navolgende tabel staat de daadwerkelijke afstand tot de bestaande woning en de nieuw te realiseren ruimte voor ruimte woning.

Tabel 2

Afstanden tot omliggende bedrijven

Bedrijf	Grootste afstand	Afstand tot bestaande woning .
Eijermijndreef 3	200 meter	420 meter
Jodenpeeldreef 2	50 meter	330 Meter
Jodenpeeldreef 3a	200 meter	75 meter
Jodenpeeldreef 8	50 meter	330 meter
Middenweg 3a	200 meter	100 meter
Middenweg 3	200 meter	300 meter

Aan de afstanden voor geur wordt voor de bestaande woning die omgezet wordt naar een burgerbestemming niet voldaan. Echter, hiervoor is een specifiek toetsingskader opgesteld, te weten de Wet geurhinder en veehouderij. Op dit kader wordt op nader ingegaan in paragraaf 4.1.4. Op de overige aspecten wordt navolgend ingegaan.

De bestaande woning wordt niet vergroot of verplaatst. De wijze van toetsen is gelijk. Of er nu sprake is van een woonbestemming of een bedrijfswoning, dit maakt niet uit. De woning zal na omzetting de omliggende bedrijven niet belemmeren. Daarbij moeten de omliggende bedrijven reeds rekening houden met de woning en voldoen aan de wettelijke normen. Dit zodat ter plaatse van de woning sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De locatie is op voldoende afstand gelegen van de omliggende bedrijven, zij ondervinden geen hinder ten gevolge van de wijziging van de planlocatie.

4.1.2

Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Een bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik.

De bestemming van de locatie zal wijzigen in die zin dat het bouwvlak van vorm verandert en er een woonbestemming op komt. Voor zover bekend hebben er op deze locatie geen bodemverontreinigde activiteiten plaats gevonden. Om te bepalen of er sprake is van een voldoende bodemkwaliteit is een bodemonderzoek uitgevoerd (Tritium Advies, rapportnummer 2106/208/LLu01, zie ook bijlage 2). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

6. Conclusie en aanbevelingen

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende.

Verkennd bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn verspreid over de onderhavige onderzoekslocatie in de bovengrond sporen met puin en asfalt tot zwakke bijmengingen met puinhoudende grond aangetroffen. De bijmengingen zijn aangetroffen vanaf het maaiveld tot globaal 0,5 m-mv. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond met de onderzochte stoffen. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond met naftaleen. De aangetoonde verontreiniging is in overeenstemming met de hypothese dat de onderzoekslocatie verdacht is hiervoor. Het aangetroffen gehalte is echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verkennd asbestonderzoek

Zintuiglijk is in de grond van asbestgat 05 en 06 asbestverdacht materiaal waargenomen. Het gevonden materiaal in de grond bij asbestgat 05 betreft resten van een vlakke plaat en bevat 10-15% hechtgebonden chrysotiel. Het gevonden materiaal in de grond bij asbestgat 06 betreft resten van een golfplaat en bevat 10-15% hechtgebonden chrysotiel en 2-5% crocidoliet. Opgemerkt wordt dat op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal is waargenomen.

In de grond bij asbestgat 06 is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van > 50 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft voornamelijk hechtgebonden chrysotiel en gedeeltelijk crocidoliet. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte groter is dan de helft van interventiewaarde, kan niet worden uitgesloten dat de grond verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt noodzakelijk geacht voor het vaststellen van het daadwerkelijke asbestgehalte in de grond rondom asbestgat 06.

In de overige grond van de onderhavige onderzoekslocatie is een maximaal gewogen asbestgehalte aangetoond van < 50 mg/kg d.s. Het aangetoonde asbest betreft hechtgebonden chrysotiel. Omdat er sprake is van een verkennend bodemonderzoek betreft het een indicatief gehalte. Omdat het aangetoonde gehalte kleiner is dan de helft van de interventiewaarde, mag worden aangenomen dat de overige grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Resumé

Voor het bepalen van de formele asbestconcentratie in de grond rondom asbestgat 06 is een nader asbestonderzoek noodzakelijk. Indien tijdens het nader asbestonderzoek een asbestverontreiniging wordt aangetoond, levert dit beperkingen op ten aanzien van eventuele toekomstige graafwerkzaamheden en het voorgenomen gebruik van de locatie.

Met uitzondering van het aangetoonde asbestgehalte rondom asbestgat 06 leveren de overige onderzoeksresultaten geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de onderzoekslocatie en vormen deze naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 5 van dit rapport.

Naar aanleiding van dit onderzoek is het onderzoeksgebied vergroot en is een nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke verontreiniging door asbest. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht (rapportnummer B2893, 20-01-2022). De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

In opdracht van initiatiefnemer te De Rips heeft Bodeminzicht een verkennend bodem- en nader asbestonderzoek uitgevoerd op het adres Jodenpeeldreef 4 te De Rips (gemeente Gemert-Bakel).

Aanleiding voor het verkennend bodem- en nader asbestonderzoek is de voorgenomen aanvraag van een bestemmingswijziging (agrarisch naar wonen) op de onderzoekslocatie.

Verkennend bodemonderzoek (NEN5740)

Op basis van het vooronderzoek is de toekomstige woonbestemming als onverdacht beschouwd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs gesproken geen verontreinigende stoffen aanwezig zijn in de grond of het freatisch grondwater in gehalten boven respectievelijk de achtergrondwaarden en de streefwaarden.

Samenvatting resultaten

In het separate monster met zwakke baksteen bijmenging (m06.1) en in de, visueel schone, mengmonsters van de vaste bodem (MM01 bg en MM02 og) zijn geen van de geanalyseerde parameters gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse zijn een matig verhoogd gehalte aan nikkel en licht verhoogde gehalten aan kobalt, koper en barium gemeten. Voor het matig verhoogd gehalte aan nikkel is, op de onderzoekslocatie, geen aanwijsbare bron aanwezig, een mogelijke oorzaak van het matig verhoogd nikkelgehalte kan het plaatsingseffect (verstoring van het natuurlijk evenwicht tussen grond en grondwater) zijn of een van nature aanwezig verhoogd achtergrondgehalte. De verhogingen aan kobalt, koper en barium zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

Nader asbestonderzoek (NEN5707)

Op basis van het vooronderzoek wordt uitgegaan van een verdachte actuele contactzone op de locatie met betrekking tot de aanwezigheid van asbest. Het betreft een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld, zonder duidelijke kern.

De doelstelling van het nader asbestasbest is het vaststellen van de aard en omvang van de bodemverontreiniging en een bepaling van het gehalte asbest op basis van een visuele inspectie van het maaiveld en de uitgegraven grond in combinatie met een steekproefsgewijze monsterneming per ruimtelijke eenheid (RE).

Samenvatting resultaten

Ter plaatse van één sleuf (SL01) is in de bovengrond (0,2-0,5 m-mv) asbestverdacht materiaal waargenomen. In het geanalyseerde grondmonsters (fractie <20 mm) is geen asbest aangetroffen. Het gewogen asbestgehalte bedraagt 2,0 mg/kg ds. Op het perceel is derhalve geen sprake van een verontreiniging met asbest.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ten aanzien van het matig verhoogd gehalte aan nikkel in het grondwater wordt aanbevolen een herbemonstering uit te voeren om vast te stellen of het aangetoonde gehalte mogelijk veroorzaakt is door het plaatsingseffect.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren te verwachten voor het wijzigen van de bestemming.

4.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 3

Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2)

	Minimaal ontsluitingsweg 1	Minimaal ontsluitingswegen 2
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. In onderhavig plan is enkel sprake van één woning, verdere toetsing is niet noodzakelijk.

Goed woon en leefklimaat

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijnstof (PM 10) 16,28 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)
- ▶ Fijnstof (PM 2,5) 9,00 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (grenswaarde 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

4.1.4

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieubeheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

De gemeente Gemert-Bakel heeft met betrekking tot het aspect geur de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013" op 4 september 2013 vastgesteld. Dit beleid is op 24 juni 2014 aangepast. Voor zowel de beoordeling op de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven alsmede het leefklimaat ter plaatse, dient van deze Verordening gebruik gemaakt te worden.

In de Verordening zijn aangepaste geurnormen opgenomen voor veehouderijen met diersoorten waar een geuremissiefactor voor vastgesteld

is. Daarnaast zijn aangepaste afstanden opgenomen voor pelsdierhouderijen. Voor melkveebedrijven zijn geen aangepaste afstanden opgenomen. Ook voor voormalige bedrijfswoning zijn geen afwijkende normen opgenomen.

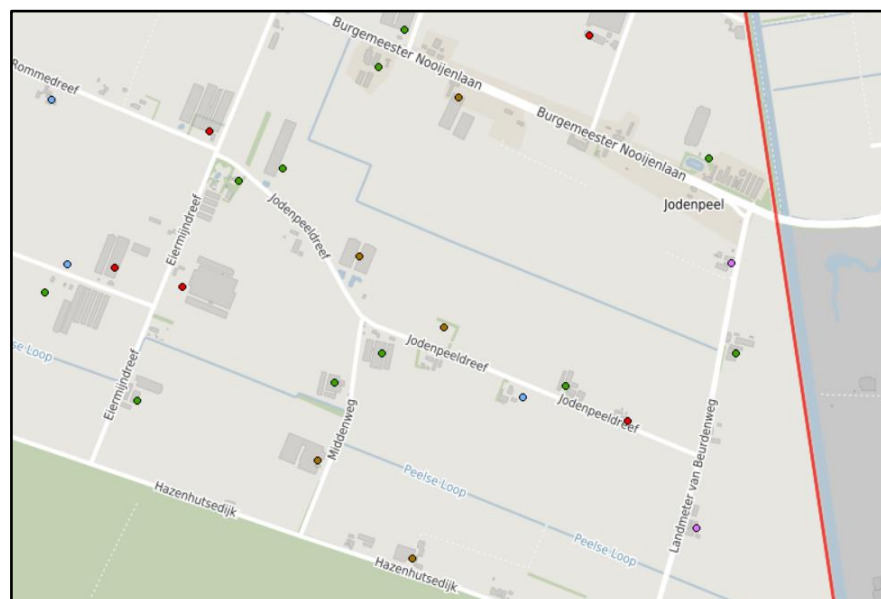
Voor de huidige bedrijfswoning wordt getoetst aan artikel 3 lid 2 van de Wet geurhinder en veehouderij. Dit toetsingskader is gelijk aan het toetsingskader waaraan de woning nu getoetst worden. Dit artikel bepaalt dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat voorheen onderdeel uitmaakt van een veehouderij minimaal 50 meter bedraagt.

In de omgeving zijn de veehouderij gelegen zoals aangegeven op navolgende figuur

Ten opzichte van de planlocatie zijn de meest nabijgelegen veehouderijen de veehouderijen aan de Jodenpeeldreef 3a en Middenweg 3a. De veehouderij gelegen aan de Jodenpeeldreef 5 komt te vervallen. De gemeente is eigenaar van deze locatie en trekt de vergunningen en het bouwvlak in. Het bouwvlakken van de veehouderij Jodenpeeldreef 3a ligt op circa 75 meter van het bouwvlak van de bestaande woning. De locatie Middenweg 3a ligt op circa 100 meter van de bestaande woning. Hiermee kan met zekerheid gesteld worden dat de woning op ruim voldoende afstand kom te liggen van deze veehouderijen.

Figuur 10

Veehouderijen in de omgeving



Daarnaast worden andersom de agrarische bedrijven ook niet belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Anderzijds dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie. Hiervoor heeft de gemeente de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. De planlocatie is conform de bijbehorende kaart gelegen in

voormalig landbouwontwikkelingsgebied. Voor dit gebied is een maximale geurnorm van 28 odeur units vastgesteld. Conform de beleidsregel is bij deze norm het woon- en leefklimaat 'voldoende'.

Om de achtergrondconcentratie in de planomgeving te bepalen is een berekening naar de achtergrondbelasting uitgevoerd. Bij deze berekening zijn alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer binnen het bedrijf ingevoerd in het programma V-stacks gebied met uitzondering van de onderstaande 3 veehouderijen:

- ▶ Jodenpeeldreef 1a. Deze varkenshouderij neemt deel aan de Saneringsregeling varkenshouderij. Een eis om deel te kunnen nemen aan de saneringsregeling is dat er in de toekomst geen intensieve veehouderij meer gevoerd mag worden op de locatie en alle vigerende milieuvergunningen worden ingetrokken. De geuremissie van het bedrijf komt te vervallen.
- ▶ Jodenpeeldreef 5. Deze locatie is in eigendom van de gemeente. De gemeente gaat de milieuvergunning welke op de locatie zit intrekken omdat zij de locatie niet langer wenst te gebruiken voor het inplaatsen van een bedrijf. Ook het bouwvlak zal komen te vervallen. Hiermee komt ook de geuremissie van deze locatie te vervallen.
- ▶ Jodenpeeldreef 4. Dit is planlocatie. Met dit plan wordt de locatie omgezet naar een woonbestemming in verband met deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderij. Het bedrijfsmatig houden van dieren is niet langer mogelijk. De geuremissie komt te vervallen.

De geurbelasting, zonder deze drie locaties, komt op maximaal 27,2 OU_E/m³. (zie ook bijlage 3). Hiermee zit de locatie onder de maximale waarde van

28,0 OU_E/m³. Het omzetten naar een woonbestemming is mogelijk volgens het beleid van de gemeente Gemert-Bakel. Hiermee kan de omzetting naar een woonbestemming worden toegestaan.

Concluderend kan gesteld worden dat er voor het aspect geur geen belemmeringen zijn.

Figuur 11

maximale geurbelasting bij ruimtelijke ontwikkelingen		Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven-terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevings-gebied	Bedrijventerrein, landbouw-ontwikkelingsgebieden
	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

4.1.5 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Railverkeer is echter niet op korte afstand gelegen (meer dan 10 km) en wordt buiten beschouwing gelaten.

Industrielawaai

Ten opzichte van de overige omliggende bedrijven is de nieuw op ter richten woning buiten de richtafstand voor geluid gelegen, waarbij deze eveneens niet de eerst beperkende woning wordt voor deze bedrijven.

Wegverkeerslawaaai

Aan de Jodenpeeldreef is sprake van een zeer lage verkeersintensiteit, er zijn dan ook geen gegevens opgenomen in de verkeersmilieukaart. De geluidsnormen vanuit wegverkeerslawaaai zullen niet overschreden worden op de woningen. Zie ook paragraaf 4.1.1.

Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor de planvorming, akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.1.6 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het

invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. De locatie is gelegen op een afstand van meer dan 1 kilometer ten opzichte van dichtstbijzijnde buisleiding. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Daarnaast neemt het aantal personen binnen het plangebied niet toe.

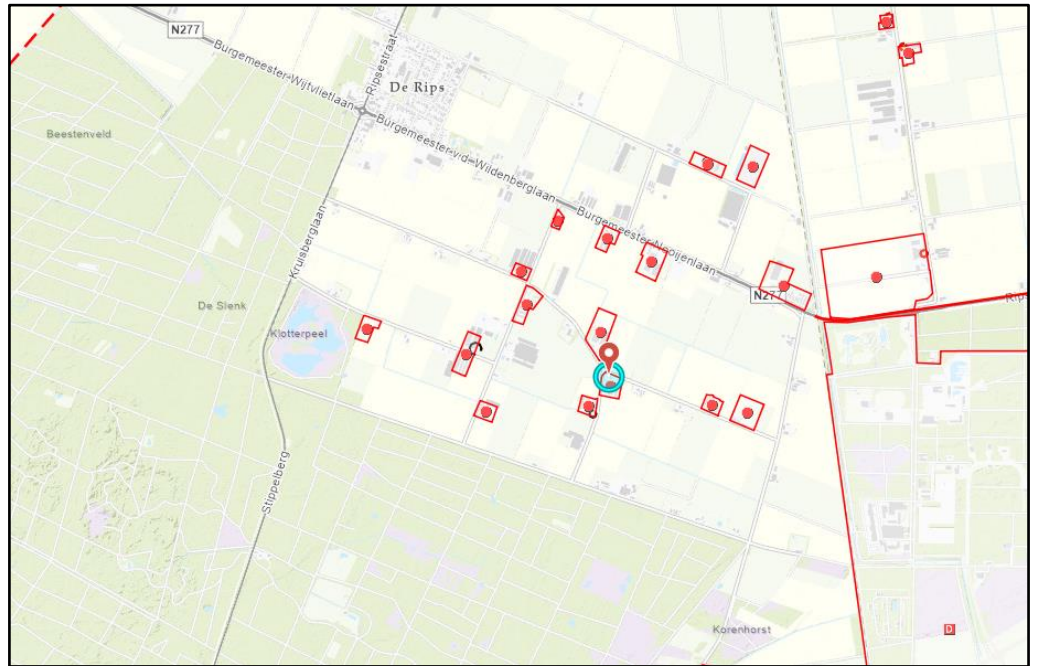
Onderstaand is de inrichting aan de Jodenpeeldreef 4 te De Rips binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied aangeduid wordt als risicovolle inrichting. Dit vanwege de aanwezigheid van een propaantank. Met de ontwikkeling zal deze tank van het terrein verdwijnen. De locatie is niet gelegen binnen de risicocontour van andere inrichtingen.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in risicocontouren (PR 10^{-6} contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

Figuur 12

Ligging planlocatie
t.o.v. Natuurnetwerk
Brabant



4.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

Beleid waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. Het waterschap streeft naar klimaatbestendige, robuuste, veerkrachtige en stuurbare watersystemen, die zowel in normale als in extreem droge en natte situaties goed functioneren. Het waterschap levert hiervoor een actieve bijdrage aan de bronanpak, waarbij zoveel mogelijk wordt gekeken naar effectieve oplossingen.

Daarnaast beschikt het Waterschap Aa en Maas over het beleidsdocument de Keur. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een agrarisch bedrijf. Hiertoe worden bedrijfsgebouwen gesloopt. Ten behoeve van de

woning zal de verharding beperkt toenemen, waarbij voor het bijgebouw een bestaande loods wordt gebruikt. Per saldo is sprake van een afname van verharding in het plangebied. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig. Vrijkomend hemelwater van de daken wordt opgevangen in een ondergrondse infiltratiekoffer. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte rioolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

In de omgeving van de planlocatie loopt geen A-watergang. Voor het overige spelen er geen waterschapsbelangen. Dit blijkt ook uit de ingevulde watertoets voor de locatie (zie bijlage 4).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 14 december 2018 het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld. De gemeente gebruikt het GWTP om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Voor initiatiefnemers is het belangrijk om rekening te houden met dit waterbeleid.

Bij nieuwe verharding dient er een waterberging van 60 mm per vierkante meter aangelegd te worden. Deze berging moet binnen 5 dagen leeglopen en aangelegd worden boven de Gemiddeld Hoogste grondwaterstand (GHG).

Er komt een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 128 m². Dit maakt dat er een voorziening aangelegd moet worden met een inhoud van 8 m³. De GHG ter plaatse is tussen de 60 en 80 cm beneden het maaiveld. Er zal een infiltratievoorziening worden aangelegd met een oppervlakte van tenminste 15 m².

4.3 NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale

afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Vanuit de locatie zal in de beoogde situatie niet langer sprake zijn van ammoniakemissie, dit gezien de varkenshouderij geheel wordt gestaakt. Dit leidt tot een vermindering van stikstofdepositie om omliggende beschermde natuurgebieden. Gezien de aard van de ontwikkeling, waarbij alleen de woning gehandhaafd blijft, en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen initiatief op deze locatie ook anderszins niet leiden tot negatieve effecten op de gebiedsbescherming. Dit blijkt ook uit de uitgevoerde AERIUS-berekening (zie bijlage 5). Concluderend kan gesteld worden dat de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen op onderhavige locatie niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving. Het leidt juist tot een positief effect gezien er geen sprake meer is van ammoniakemissie vanuit de dierenverblijven.

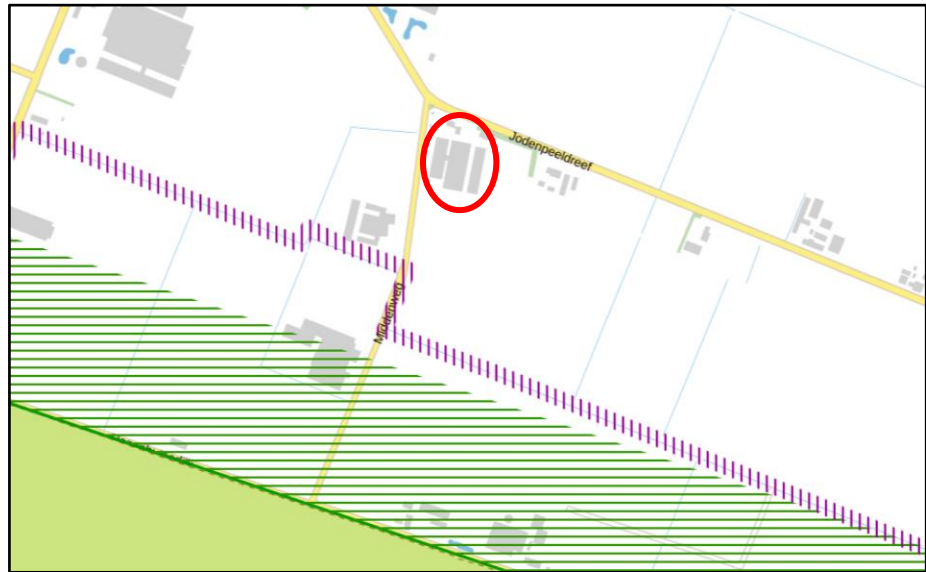
Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

De locatie Hoeven 7 is op een afstand van ca. 540 meter gelegen van het Natuurnetwerk Brabant. Op circa 125 meter is een ecologische verbindingszone gelegen. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering, doorsnijding of oppervlakteverlies van het groen. Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Figuur 13

Ligging planlocatie
t.o.v. Natuurnetwerk
Brabant



4.3.2

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Voor het plan is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Omdat er verwacht wordt dat geen strikt beschermde flora en fauna in het plangebied verblijven, zal de ingreep geen negatief effect hebben op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 6.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

4.4

CULTUURHISTORIE

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een

aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarde heeft. De locatie is in het cultuurlandschap Peelkern gelegen. Daarnaast maakt het onderdeel uit van het dekzandeiland Asten-Deurne.

De regio Peelkern ontleent zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. Op enkele plaatsen komen Peelbanen en veenputjes voor die wijzen op kleinschalige turfwinning. De grote landgoederen die omstreeks 1900 zijn gesticht zijn van cultuurhistorisch belang door de landhuizen, bijgebouwen en pachtboerderijen, parken en laanstructuren. In de regio ligt een groot deel van de Peel-Raamstelling.

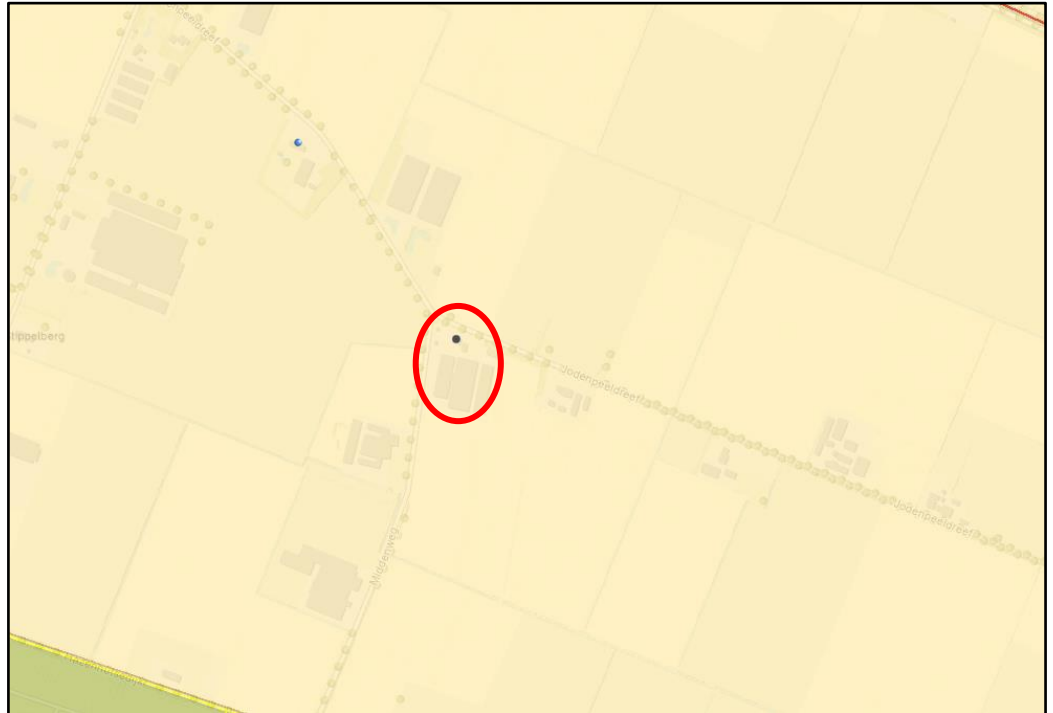
Dit landschap bestaat uit de met oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden van Asten, Deurne, Vlierden en Milheeze. De eilanden worden van elkaar gescheiden door de beken de Astensche Aa, Oude Aa en Kaweische loop. In het noorden wordt de grens gevormd door het beekdal van de Esperloop, in het zuiden door het beekdal van de Aa. De genoemde beekdalen ontspringen op de oostelijker gelegen Peelhorst. In het zuidoosten vallen een randzone van dit plateau en een deel van het hierop gelegen hoogveengebied de Peel.

Verder is de locatie gelegen binnen de landgoederenzone in de Peel. Het landschap bestaat uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal.

In de directe omgeving van de locatie zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aangeduid.

Figuur 14

Uitsnede
cultuurhistorische
waardenkaart
Noord-Brabant



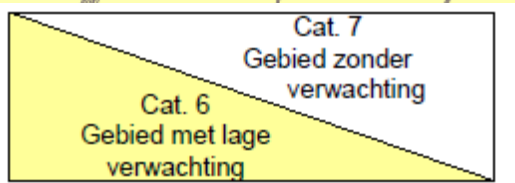
4.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden 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.

De locatie heeft, volgens de archeologische beleidskaart van gemeente Gemert-Bakel een lage archeologische verwachting. Zie ook navolgende figuur. Voor gebieden met een lage verwachting geldt dat een onderzoek uitsluiten noodzakelijk is als er sprake is van een Mer- of Tracéwet-plichtig plan. Van dit laatste is geen sprake. Concluderend kan gesteld worden dat een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij Onze minister.

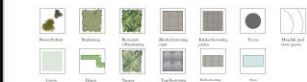
Uitsnede
archeologische
beleidskaart



4.6

Voor de beoogde situatie is een landschappelijk en stedenbouwkundig inpassingsplan opgesteld, welk als bijlage 1 en navolgende figuur is bijgevoegd. Met dit inpassingsplan wordt voldaan aan de eisen welke gesteld zijn door de gemeente aan het inpassen van de locatie.

Landschappelijke
inpassing.



Het voorgenomen initiatief is passend binnen de omgeving middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

4.7 MOBILITEIT

Het beëindigen van het agrarisch bedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal (mogelijke) verkeersbewegingen. Zo is er geen sprake meer van o.a. de aan- en afvoer van dieren, aanvoer van veevoer en afvoer van mest. Met de omzetting van de bestemming behoort dit ook zeker niet meer tot de mogelijkheden. Dit heeft een gunstig effect. In de toekomstige situatie zal uitsluitend sprake zijn van het verkeer afkomstig van de woning. Deze verkeersaantrekkende werking betreft 8,7 verkeersbewegingen per dag.

Voor het bepalen van de parkeervraag dient uitgegaan te worden van de normen uit de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017'. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijk richtlijn van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Voor vrijstaande koopwoningen dient uitgegaan te worden van minimaal 2,4 parkeerplaatsen met per woning een bezoekers aandeel van 0,3. De nieuwe ruimte voor ruimte woning dient aan deze normen te voldoen. Bij deze woning is meer dan voldoende ruimte om te parkeren.

Voor de ontsluiting van de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van een bestaande ontsluiting.

Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering opleveren.

4.8 FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Indien sprake zal zijn van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralsnog zijn geen problemen voorzien aangezien er geen uitbreiding dan wel sloop van bebouwing plaats vindt.

4.9 GEZONDHEID

Binnen een straal van 2 kilometer is een geitenhouderijen gelegen, aan de Eermijndreef 7. De afstand tot de geitenhouderij bedraagt circa 640 meter. Ook liggen er, na beëindiging van het eigen bedrijf, enkele varkenshouderijen binnen een afstand van 250 meter ten opzichte van de locatie. Dit betreft de Jodenpeeldreef 3a en de Middenweg 3-3a. Voor de Jodenpeeldreef 3a geldt een afstand van 125 meter, voor de fijnstof emissie van 378 kilogram per jaar. Voor de Middenweg 3-3a geldt een afstand van 77 meter voor de fijnstof emissie van 171 kilogram per jaar. Aan beide afstanden wordt voldaan.

Figuur 17

Afstanden
endotoxinen

	log functie		
p1	60,0608184		
p2	231,712643		
p3	0,208009059		
PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)	
378	nvt.	125	Jodenpeeldreef 3a
171	nvt.	77	Middenweg 3-3a

Voor ligging binnen een afstand van 2 kilometer ten opzichte van de geitenhouderij aan de Eiermijndreef 7 geldt dat het een bestaande woning betreft. Er komt geen nieuwe woning bij. De woning is niet gericht op het huisvesten van kwetsbare personen. Om deze reden is de ligging binnen een afstand van 2 kilometer ten opzichte van een geitenhouderij geen belemmering voor de omzetting van de bestemming.

5

UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- ▶ Provincie Brabant.
- ▶ Waterschap Aa en Maas

Ten behoeve van de ontwikkeling is een zorgvuldige dialoog gevoerd (zie bijlage 7). Uit deze gevoerde dialoog blijkt dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling.

5.2.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6 JURIDISCHE OPZET

6.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 HERZIENING

Onderhavig plan heeft betrekking op het omzetten van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' naar bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' waarbij 300 m² aan bijgebouwen word toegestaan. Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieu hygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieu hygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Gemert-Bakel kan instemmen met het voorgenomen initiatief.