Ruimtelijke onderbouwing

Voor het realiseren van twee nieuwe woningen op de locatie Renseweg 31 in De Mortel en het splitsen van de bestaande woonboerderij

November 2023 - Ontwerp

INHOUDSOPGAVE

NOVEMBER 2023

1. INLEIDING

Aanvrager is voornemens om het perceel met woonboerderij aan de Renseweg 31 in De Mortel te herontwikkelen. Die herontwikkeling bestaat uit twee onderdelen: enerzijds de splitsing van de boerderij in twee woningen en anderzijds de bouw van twee nieuwe, vrijstaande (schuur)woningen op het perceel. Voor eerstgenoemde ontwikkeling is op 25 januari 2022 een omgevingsvergunning 1e fase verleend voor de planologische wijziging (de splitsing) middels de kruimelgevallenregeling. De vergunning voor de bouwkundige splitsing dient nog verleend te worden.
Om de twee nieuwe woningen te kunnen bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat is deze notitie. De splitsing van de boerderij in twee woningen wordt middels deze procedure ook planologisch verankerd.

2. PLANOMSCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de westzijde van het dorp De Mortel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie F, nummer 1405. Tot voor kort was de boerderij aan de rand van het dorp gelegen. In de afgelopen jaren is ten westen van de planlocatie de nieuwbouwwijk Leijgraafhof gerealiseerd.

Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie (bron: pdok.nl)

Op het perceel isn naast de boerderij ook een grote schuur (voormalige stal) en een kleiner schuurtje aanwezig. Het perceel is omzoomd met hoge bomen. Aan de achterzijde ligt een vijver. Ten zuiden van de planlocatie is een wadi gelegen, die dienst doet als hemelwaterberging voor de nieuwe wijk.

Afbeelding 2. Kadastrale aanduiding en luchtfoto (bron: kadastralekaart.com).

Afbeelding 3. Foto's planlocatie (links het zicht op het achtererf van de boerderij, rechts de vijver)

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

Het pand Renseweg 31 heeft de status van beeldbepalend pand. De locatie maakte in de 15e eeuw onderdeel uit van het gehucht Vossenberg en de plek kent dus een lange historie. Ten behoeve van het bepalen van de cultuurhistorische waarde en de effecten van de boerderijsplitsing daarop is door *Huysch Monumentenadvies* een cultuurhistorische waardebepaling uitgevoerd (waardestelling met redengevende omschrijving) aan de hand van de waarderingscriteria van de Rijksdienst voor het

Cultureel Erfgoed. Het rapport is opgenomen in de bijlagen bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de splitsing en ook bij dit rapport als bijlage opgenomen.

Afbeelding 4. Historische topografische kaart uit 1900

De planlocatie is in de loop der tijden altijd herkenbaar aanwezig geweest als zuidwestelijke grens van De Mortel. De boerderij vormde de entree naar het dorp, komend vanuit Tereyken en Milschot. Het kenmerkende diepe perceel is op historische topografische kaarten ook aanwezig, met diverse vormen van bebouwing daarop (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen). In de afgelopen jaren is aan de westzijde een schil met bebouwing toegevoegd, zodat de planlocatie nu rondom door bebouwing is omgeven.

Stedenbouwkundige en functionele structuur

Door de recente ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Leijgraafhof, en eerder de wijk Welpenheuvel, is de planlocatie rondom opgenomen in het woongebied van De Mortel. Er zijn geen andere functies in de buurt dan wonen. De groene omzoming rond het perceel draagt bij aan het omgevingsgroen, in combinatie met de voor de woonwijk aangelegde wadi en het nog aan te leggen groengebied tussen de wijken Leijgraafhof en Koolhof. Doordat de groene omzoming op de Groene Kaart is opgenomen en verwijdering van dat groen dus niet aan de orde is, is het oude boerderij-erf nog herkenbaar aanwezig.

Afbeelding 5. De planlocatie ligt te midden van het woongebied van de kern De Mortel

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer ziet mogelijkheden tot verbetering van de ruimtelijke situatie door het splitsen van de boerderij en het toevoegen van twee extra woningen, vanuit de gedachte van nieuwe boerenerven. De herontwikkeling dient recht te doen aan het complexgewijze karakter van boerderij en schuur/schuren. Vandaar dat de twee nieuwe woningen zijn gelegen aan een gezamenlijk erf, waaraan ook de boerderij en de toegang naar de schuur zijn gelegen. Het erf wordt bereikt vanaf de Renseweg middels een gezamenlijke (bestaande) inrit.

De twee vrijstaande schuurwoningen zijn binnen een afstand van 15 meter van de schuur gelegen, zodat invulling wordt gegeven aan de 'compact erf'-gedachte. De vijver aan de achterzijde blijft (vooralsnog) gehandhaafd. Door deze zone op de verbeelding als 'tuin' aan te wijzen en niet als erf in de zin van het Bor wordt voorkomen dat hier vergunningsvrij bouwwerken kunnen worden opgericht. Dit zou de landschappelijke uitstraling van dit deel van het terrein teniet doen. Bij de positionering van de woningen is rekening gehouden met de groene omzoming. Er hoeven in deze zone geen bomen te verdwijnen als gevolg van de plannen.

Hieronder het inrichtingsplan met de beoogde verkaveling (ook opgenomen in de bijlagen).

Afbeelding 6. Stedenbouwkundige schets

Het uitgangspunt voor de schuurwoningen is een enkelvoudige bouwmassa waarbij de kap beeldbepalend is ten opzichte van de gevel.

De bestaande schuur van ongeveer 180 m² blijft behouden. Deze past in het historisch ensemble van de boerderij en het betreft bovendien een vergund gebouw. Om de tweede woning ook een mogelijkheid te bieden om een klein bijgebouw te plaatsen, is een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding opgenomen voor de maximale oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van de boerderij, conform de gangbare regeling voor bijgebouwen. Aangezien het aan de weg gelegen deel van de boerderij bewoond gaat worden door de zoon van initiatiefnemers, is het voornemen de bestaande schuur nog enige tijd als gezamenlijke schuur te gebruiken. Zodra de bestaande schuur wordt gesloopt en een nieuw bijgebouw wordt gebouwd, dient voldaan te worden aan de standaard planregels voor wat betreft de oppervlakte (80 en 100 m2), met inbegrip van de wetgeving omtrent overgangsrecht en vergunningsvrij bouwen. Op de verbeelding is een zone opgenomen waar toekomstige bijbehorende bouwwerken voorstelbaar zijn.

Een kleine strook aan de voorzijde, waarop ook de grote beukenhaag staat en die al jaren in gebruik is door de bewoners van het pand, blijkt eigendom van de gemeente. Hierover worden met initiatiefnemer afspraken gemaakt.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan is bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp" uit 2013. Daarin heeft het perceel de bestemming "Wonen", de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4" (ter plaatse van de boerderij) en "Waarde – Archeologie 5" (ter plaatse van de nieuwe woningen) en de aanduiding "beeldbepalend pand" ter plaatse van de boerderij. Het perceel is dus bestemd voor

woondoeleinden, maar het realiseren van nieuwe hoofdgebouwen is niet toegestaan. Enkel het aantal, type en soort woning dat op de verbeelding is aangegeven. Er zijn geen aantallen, typen of soorten aangegeven op de verbeelding.

Afbeelding 7. Verbeelding bij bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van nieuwe woningen is niet toegestaan binnen de planregels van dit bestemmingsplan. Om de woningen te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Om te beoordelen of het plan voldoet aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening dient het getoetst te worden aan het bestaand ruimtelijk beleid en aan enkele planologische en milieuhygiënische uitvoeringsaspecten om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het plan uitvoerbaar is.

Binnen de herziening van het bestemmingsplan kan direct de verleende omgevingsvergunning voor het splitsen van de boerderij planologisch verwerkt worden.

3. TOETS AAN BELEID

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair)

economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.1. Radarstation

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand (11 kilometer) van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit beleid en regelgeving op rijksniveau is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*" Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Met voorliggend plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze 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.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen. Door een goede inpassing van de planlocatie ontstaat een goede woonomgeving in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 21 maart 2023 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als Stedelijk gebied.

Afbeelding 8. Verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl). De oranje kleur geeft het Stedelijk gebied aan.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bestaand Stedelijk gebied geldt, dat de gemeente hierbij een hoge mate van beleidsvrijheid heeft. Er vindt geen extra ruimtebeslag plaats door deze ontwikkeling. Daarmee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast wordt met de planontwikkeling invulling gegeven aan de doelstelling om panden en locaties met een cultuurhistorische waarde een duurzame toekomst te geven. Dit draagt bij aan verbetering van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het gebied.

3.2.3. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Inmiddels is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, maar deze treedt pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting 1 januari 2024). De Omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen. De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening hebben als uitgangspunt gediend voor de Omgevingsverordening.

Conclusie

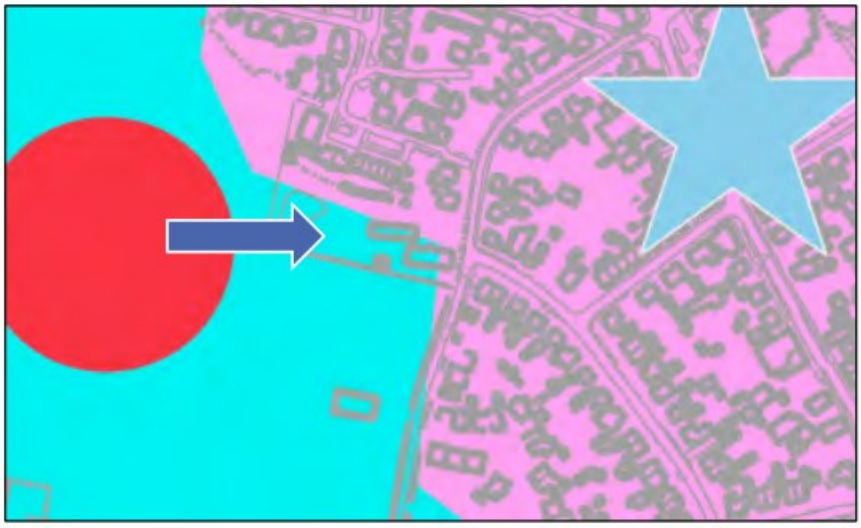
Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Plus

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om ontwikkelingen in de juiste richting te sturen. Het betreft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het centrale streefbeeld hierbij betreft het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Bovendien is het een document op hoofdlijnen, een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's, zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie. Voor de planlocatie zijn geen specifieke doelstellingen in de Structuurvisie aangegeven.

Voor de planlocatie zijn geen specifieke doelstellingen aangegeven.



Afbeelding 9. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus. De blauwe pijl duidt de projectlocatie aan. De lichtblauwe kleur betekent 'primair woon- en leefgebied'

3.3.2 Woonbeleid

In juli 2020 is de gemeentelijk Woonvisie 2020-2024 vastgesteld. Daarin is als kernboodschap opgenomen dat Gemert-Bakel een aantrekkelijke woongemeente wil zijn en blijven. Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens, de leefbaarheid van buurten, dorpskernen en de gemeente als geheel. Daartoe werkt de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. De woonvisie is een sturingsinstrument in dit voortdurende streven.

De gemeente streeft de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij men woningen wil toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. De gemeente ziet de noodzaak om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, omdat het aantal huishoudens de komende tijd toeneemt. In kleine kernen als De Mortel ligt de nadruk op het voorzien in 'goed wonen in een landelijke omgeving'. Met onderhavig plan wordt aangesloten op de behoefte van woningzoekenden

in het dorp, die graag een volgende stap maken in hun wooncarrière. Het aanbod aan zelfbouwkavels is momenteel minimaal en het beschikbaar maken van nieuwe mogelijkheden in deze categorie betekent dat elders in het dorp een bestaande woning vrijkomt.

Wat betreft het kwantitatieve aspect -de woningbouwprogrammering- geldt dat voor inbreiding altijd ruimte is in het programma. Er is sprake van inbreiding in dit geval. In de Regionale Woondeal van maart 2023 wordt ingezet op een schaalsprong voor de regio met een forse woningbouwopgave. Voor de gemeente Gemert-Bakel is tot en met 2023 een woningbouwopgave van 1.180 woningen afgesproken. Het is daarbij noodzakelijk de plancapaciteit 'op te harden' en tijdig vergunningen af te geven voor het realiseren van voldoende woningen op korte termijn. Dit initiatief draagt daaraan bij.

Het voornemen past binnen het beleid ten aanzien van woningbouw.

3.3.2. Groennorm

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad een besluit genomen met betrekking tot de uitwerking van de groennorm en de Verordening Groenfonds. De groennorm wordt toegepast voor initiatieven die een vergroting van het bestand aan woningen beogen. De norm heeft betrekking op bestaand stedelijk gebied en stedelijke uitbreidingsgebieden. Als primaire ambitie maakt de groennorm het mogelijk dat voor iedereen in de gemeente voldoende groen bereikbaar en toegankelijk is. Hiermee wordt invulling gegeven aan de doelen gezondheid, beweging en recreatie. Een steeds belangrijker wordend 'neveneffect' van stedelijk groen is de bijdrage die groen heeft voor de aanpassing aan het veranderende klimaat én het op peil houden van de onder druk staande biodiversiteit.

Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid 75 m^2 volwaardig groen (openbaar beleefbaar) gerealiseerd dient te worden. Het aantal nieuwe woningen is 3 (inclusief de reeds vergunde woning na splitsing van de boerderij), zodat in totaal 225 m^2 aan beleefbaar groen moet worden gerealiseerd.

Aan de groennorm wordt invulling gegeven door het achterste deel van het perceel openbaar toegankelijk te maken. Een strook van ca. 250 m^2 is daarom bestemd als Groen op de verbeelding. Deze strook grenst aan de vijver en er is reeds een bankje aanwezig. Deze maatregel maakt het mogelijk om aan het nog aan te leggen groengebied voor plan De Leijgraaf een groenstrook toe te voegen met reeds volgroeide beplanting, die een functie kan hebben in de recreatie (ommetje) vanuit de nieuwe woonwijk. Om de privacy te waarborgen voor de nieuwe bewoners (van de schuurwoningen) zal aan de overzijde van de vijver optioneel nieuwe beplanting worden gerealiseerd en aan de rand van de vijver kan uit oogpunt van veiligheid een houten hekwerk/schapenhek worden geplaatst . Overigens is aan de nieuwe bewoners ook de keuze om de vijver al dan niet te dempen. De vijver op zich wordt niet planologisch beschermd.


Afbeelding 10. Links de openbaar te maken groene strook, grenzend aan het groengebied van De Leijgraaf, rechts een foto van die strook vanaf de overzijde van de vijver

Op deze wijze wordt kwalitatief en kwantitatief voldaan aan de groennorm. In de bijlage is het Landschappelijk Inrichingsplan opgenomen.

3.3.3. Groene Kaart

De groene omzoming rondom het perceel is opgenomen op de Groene Kaart Gemert-Bakel. De Groene Kaart is opgesteld om waardevolle bomen en bijzondere houtopstanden een beschermde status te geven. Ze zijn speciaal door hun hoge leeftijd, schoonheid of zeldzaamheid. De bomen of houtopstanden staan vaak op bijzondere plekken en zijn beeldbepalend in hun omgeving. De groene omzoming rond Renseweg 31 is aangeduid als beschermde houtopstand.

Afbeelding 11. Links een uitsnede van de Groene Kaart Gemert-Bakel, rechts een luchtfoto van de groene omzoming (bron: Google Maps)

Voor het kappen van bomen of (delen van) houtopstanden op de Groene Kaart is een ontheffing nodig. Hiervoor wordt slechts in uitzonderingsgevallen een ontheffing verleend.
Een ontheffing voor het kappen van delen van de houtopstand is niet nodig. De woningen worden zodanig gepositioneerd, dat de groene omzoming in zijn geheel behouden blijft. Bij de bouw van de woningen worden beschermende maatregelen toegepast voor de bomen en wordt het bouwmaterieel zodanig geplaatst – op het midden van het perceel – dat er geen schade aan de bomen onstaat. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

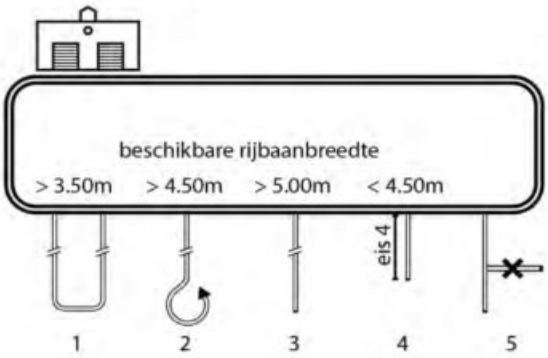
Overigens blijkt uit onderstaande foto van begin jaren '60 van de vorige eeuw dat de groene omzoming in relatief korte tijd is uitgegroeid. Er is geen cultuurhistorische referentie.

Afbeelding 12. Foto van de boerderij met bescheiden erfbeplanting, begin jaren '60 van de vorige eeuw

3.3.4. Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van woningen voor de hulpdiensten, in het bijzonder de brandweer. Daartoe is de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 opgesteld. In onderhavig geval is dit een relevant beleidsstuk, aangezien woningen achter op het perceel worden gerealiseerd, die met een doodlopende inrit worden bereikt.

In de Handreiking is aangegeven hoe omgegaan moet worden met bereikbaarheid bij doodlopende wegen. Daarbij zijn 5 situaties in kaart gebracht.



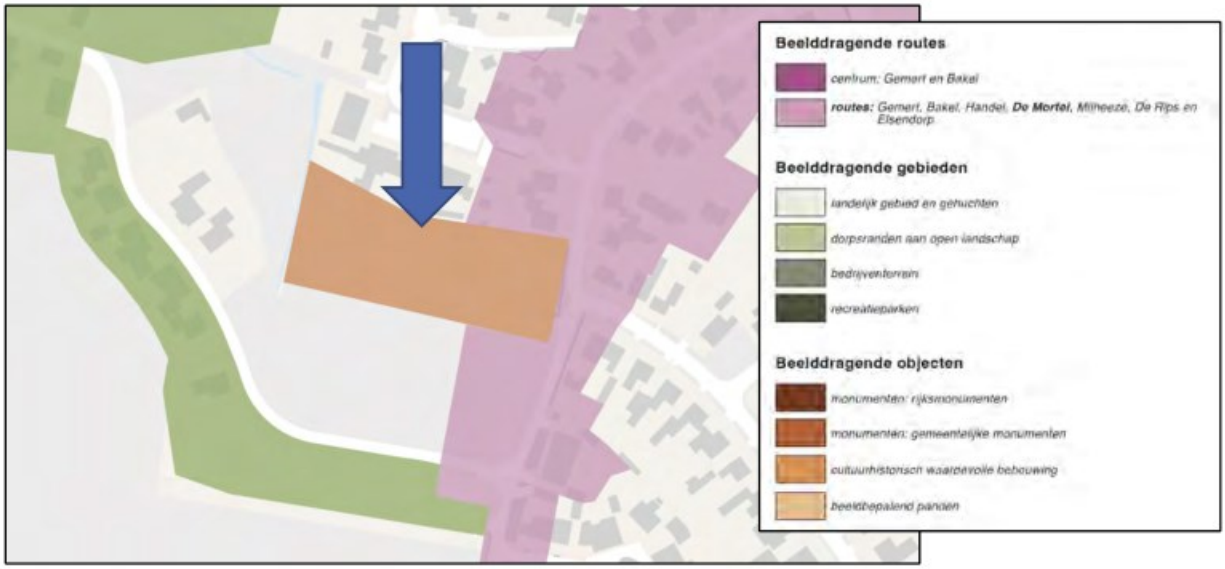
Afbeelding 13. Situaties doodlopende wegen (bron: Handreiking Bluswatervoorziening 2019)

Van toepassing is hier situatie nummer 4. De breedte van de inrit is ongeveer 4,50 meter. Dit betekent dat de maximale lengte van de doodlopende weg 40 meter kan zijn, waarbij dan op de kop van de weg het blusvoertuig wordt opgesteld. Vervolgens is een inzetdiepte van maximaal 40 meter beschikbaar (de voorgeschreven maximale afstand tussen een opstelplaats en een eengezinswoning). De afstand tot het gezamenlijk erf is ongeveer 40 meter, de woningen liggen binnen 40 meter daarvandaan en dus binnen 80 meter van de Renseweg. Aan de voorwaarden wordt voldaan.

3.3.5. Beeldkwaliteit en welstand

In januari 2023 is de nieuwe Nota welstand en beeldkwaliteit vastgesteld. Deze nota is bedoeld om samen met bewoners en initiatiefnemers te kunnen werken aan de kwaliteit van de leefomgeving. De nota bevat uitgangspunten en randvoorwaarden om te sturen op identiteit en sfeer. Daarbij is gekozen om te dereguleren waar mogelijk. Alleen in de beelddragende delen van de gemeente zullen voor welstand randvoorwaarden gelden, de overige gebieden zijn welstandsvrij (met excessenregeling).

De boerderij is aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en is onderdeel van de beelddragende route, waarvoor randvoorwaarden op het gebied van welstand gelden. Zie daarvoor ook paragraaf 4.11 ('Cultuurhistorie') van deze notitie. De locatie waar de twee nieuwe schuurwoningen worden gepositioneerd, geldt als welstandsvrij.



Afbeelding 14. Uitsnede uit kaart Nota Welstand en beeldkwaliteit

Wel wordt het van belang geacht dat een aantal punten op het gebied van beeldkwaliteit worden vastgelegd, met name uit oogpunt van de benadering en uitstraling van het totale perceel. De nieuwe schuurwoningen dienen samen met de bestaande boerderij als één erf te functioneren, met daarbij behorende beplanting en erfscheidingen. De inspiratie daarvoor kan gevonden worden in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Relevante elementen daaruit zijn:

- Een groene uitstraling van het gehele erf. Dit wordt al geborgd door het behoud van de groene omzoming, onderdeel van de Groene Kaart;
- Een compact erf met samenhang tussen de bebouwing. Dit wordt geborgd door de positionering van de bouwvlakken;

- Een gezamenlijke ontsluiting. Dit wordt geborgd door het Landschappelijk Inpassingsplan, dat gekoppeld is aan de planregels;
- Gebruik van gebiedseigen beplanting. Hiervan is al sprake door de groene omzoming. In het LIP, dat gekoppeld is aan de planregels, is opgenomen dat bij aanplant van nieuwe beplanting gebruik gemaakt wordt van gebiedseigen beplanting.
- De schuurwoningen dienen te voldoen aan de goede standaard, waarbij met name de verhouding tussen het dakvlak en de gevel bepalend is. Ook moeten de woningen een eenvoudige, rechthoekige opzet kennen. Dit is toegevoegd aan de planregels als specifieke bouwaanduiding.

Conclusie
Het gemeentelijk beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

4. TOETS RUIMTELIJKE ASPECTEN

Het plan is getoetst op diverse ruimtelijke en milieu-aspecten, teneinde aan te geven in hoeverre het initiatief planologisch uitvoerbaar is.

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.
Een m.e.r.-beoordeling is vereist bij projecten die voorkomen in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. Bovendien moet er sprake zijn van bepaalde gevallen. Bij stedelijke ontwikkelingsprojecten gaat het bijvoorbeeld om 2000 of meer woningen. Dat is hier bij lange na niet aan de orde. Het betreft naar aard en omvang hier ook geen stedelijke ontwikkelingsproject: het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing is daarvoor te beperkt.

Voor ontwikkelingen die wel als stedelijke ontwikkelingsproject worden aangemerkt maar onder de drempelwaarde vallen, is een vormvrije mer-beoordeling nodig. Dat is hier dus ook niet aan de orde.

Milieugevolgen
In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.
Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem

Om te beoordelen of de bodemgesteldheid voldoende is voor het beoogd gebruik heeft Econsultancy in april 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

De samenvatting van de conclusies is als volgt: van de vier grondmengmonsters is er eentje enkel licht verontreinigd met lood en zink. De grondwatermonsters zijn licht verontreinigd met barium, cadmium en nikkel en matig verontreinigd met zink. De lichte en matige grondwaterverontreinigingen zijn te relateren aan regionale achtergrondwaarden waardoor er geen belemmeringen zijn voor de toekomstige plannen. Op basis van de resultaten zijn er geen noemenswaardige verontreinigingen aangetroffen. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft bodemgesteldheid en dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waaraan, op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009', een richtafstand is verbonden.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de milieuzonering. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de

hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor onderhavige planlocaties geldt dat industrielawaai en spoorweglawaai niet aan de orde zijn.

Wat betreft wegverkeerslawaai geldt dat de Renseweg een 30 km-weg binnen de bebouwde kom is, evenals alle andere omliggende wegen. De planlocatie ligt niet binnen een geluidzone zoals bedoeld in artikel 74 en 75 van de Wet geluidhinder. Derhalve is de locatie vrijgesteld van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geluid. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Geurhinder

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. De gemeente Gemert-Bakel beschikt in dit verband over een eigen Geurverordening, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat.

Ten aanzien van de voorgrondbelasting kan worden gesteld dat, aangezien zich geen veehouderijen bevinden in de directe omgeving van het plangebied, de woning ruim buiten de geurcontouren van veehouderijen is gelegen.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting blijkt uit de gemeentelijke kaartinformatie dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied maximaal 7 OU_E/m^3 bedraagt. Conform de bij de kaart behorende gemeentelijke "Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013" is in de kern De Mortel tot 8 OU_E/m^3 sprake van een goede geursituatie.

Afbeelding 15. Kaart achtergrondbelasting Gemert-Bakel (bron: odzob.nl)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geurhinder. De belangen van veehouderijen worden niet geschaad. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het nieuwe erf wordt ontsloten vanaf de bestaande inrit aan de Renseweg. Alle vier de woningen hebben hieraan hun erftoegang. Uit de kengetallen van het CROW volgt dat per extra woning 8,6 voertuigbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Voor drie woningen gaat het dus om maximaal 25,8 = 26 bewegingen per dag. De Renseweg heeft objectief gezien (de weg wordt wel als druk ervaren) een relatief beperkte verkeersintensiteit. Het betreft een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom. Een gangbare verkeersintensiteit volgens de landelijke kengetallen is dat een dergelijk type weg ca. 4.000 motorvoertuigen per etmaal kan dragen. Volgens de verkeersmilieukaart van de gemeente Gemert-Bakel (bron: icinity.dat.nl) kent de weg ter plaatse van de ontwikkeling een intensiteit van 1.167 motorvoertuigen, dat is nog geen 30% van de gangbare intensiteit. Daaraan worden slechts 26 voertuigbewegingen toegevoegd, die zich bovendien verspreiden in noordelijke en zuidelijke richting. De toename van het aantal verkeersbewegingen levert geen beperkingen op in het woon- en leefklimaat van de omgeving. Wat betreft verkeersveiligheid is er geen nadelig efect, temeer daar de inrit al sinds jaar en dag op deze plek is gelegen.

De inrit heeft een breedte van 5 meter en is op een meter afstand gelegen van de voorgevel van de boerderij. Daardoor is voldoende geborgd dat twee auto's elkaar kunnen passeren.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in centrum, rest bebouwde kom en buitengebied.

Het plangebied wordt geschaard onder 'rest bebouwde kom overige kernen'. De norm voor het parkeren is als volgt:

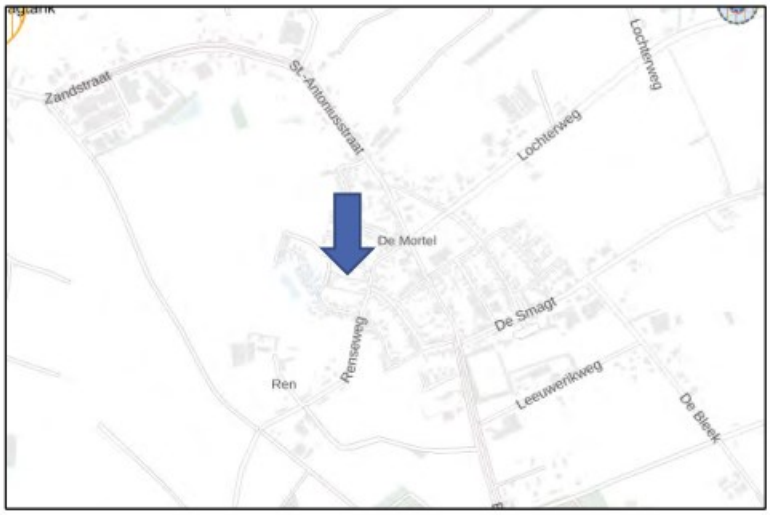
- Vrijstaand: 2,2 parkeerplaats per woning
- Halfvrijstaand: 2,1 parkeerplaats per woning

Met twee vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen in het plan betekent dit dat er 2,2 x 2 + 2,1 x 2 = 8,6 = 9 parkeerplaatsen nodig zijn. Die zijn in de inrichtingstekening ingetekend. De parkeerplaatsen op het gezamenlijk erf zijn vrij toegankelijk, zodat het bezoekersparkeren hier ook kan plaatsvinden. Over de mandeligheid van het erf worden in de koopaktes de noodzakelijke rivaatrechtelijke afspraken vastgelegd. De parkeerplaats aan de voorzijde, aan de zijkant van de voorste boerderijwoning, wordt vanaf de gezamenlijke inrit ontsloten. Een deel van deze strook is gemeentelijk eigendom, hoewel al jaren in gebruik door de bewoners van de boerderij. Ook een deel van de volgroeide haag staat op gemeentegrond. Hierover worden met de gemeente afspraken gemaakt.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft verkeer en parkeren. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 16. Fragment risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is circa 10 km zuidoostelijk gelegen (De Bult, onderdeel van Deurnsche Peel & Mariapeel). Om de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van deze ontwikkeling te berekenen, is een berekening uitgevoerd met het programma AERIUS. De uitkomst is opgenomen in de bijlage. Daarbij is gerekend met een kengetal voor de verkeerstoevoer in de gebruiksfase van 8,6 motorvoertuigen per etmaal per woning (kengetal voor een vrijstaande woning). Tevens is voor de depositie als gevolg van de bouwfase een kengetal gehanteerd van 3 kg NOx per woning (Handreiking woningbouw en AERIUS, januari 2020, Rijksoverheid). Dit betreft zowel het bouwrijp maken als het bouwen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig effect op de Natura 2000 gebieden.

Uit het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie niet in of tegen een natuur-(ontwikkelings)gebied gelegen is

Soortenbescherming

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van deze locatie heeft Chase Green in december 2022 een quick scan natuurwaarden uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Voor soortenbescherming is met name zorgvuldigheid rondom broedvogels vereist, tijdens het broedseizoen wordt geadviseerd om verstoring zo veel mogelijk te beperken. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Deze broedgevallen zijn dan ook beschermd en mogen niet aangetast worden. Een aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet benodigd. De uitvoerende partij behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In

praktijk betekent dit het voorkomen, beperken en ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur.

De vijver bevat geen natuurwaarden, gezien de droogte op het moment van onderzoek, de vele bomen rondom de vijver en aanwezige kroos wordt de vijver in de huidige situatie niet geschikt geacht voor natuurwaarde. Grootschalige bomen kap uit de groenstructuur rondom het perceel zou noodzakelijk zijn om natuurwaarde in de vijver te krijgen en dat is niet aan de orde. Het dempen van de vijver is uit ecologisch oogpunt dan ook geen probleem. Of dit ook gaat gebeuren is een keuze die bij de kopers van de schuurwoningen ligt. Het is voor de uitvoering van het plan niet noodzakelijk.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

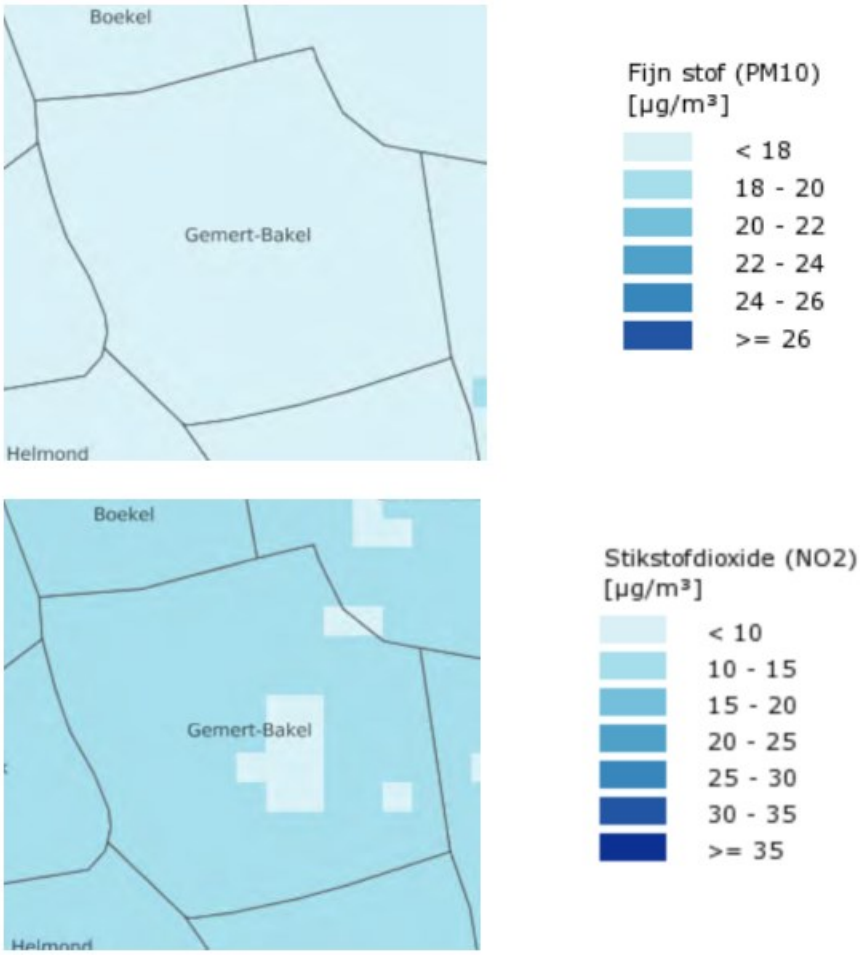
Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft ecologie. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO2), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m^3 en is de concentratie NO2 binnen de gemeente maximaal 15 mg/m3. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m3. Voor NO2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m3. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



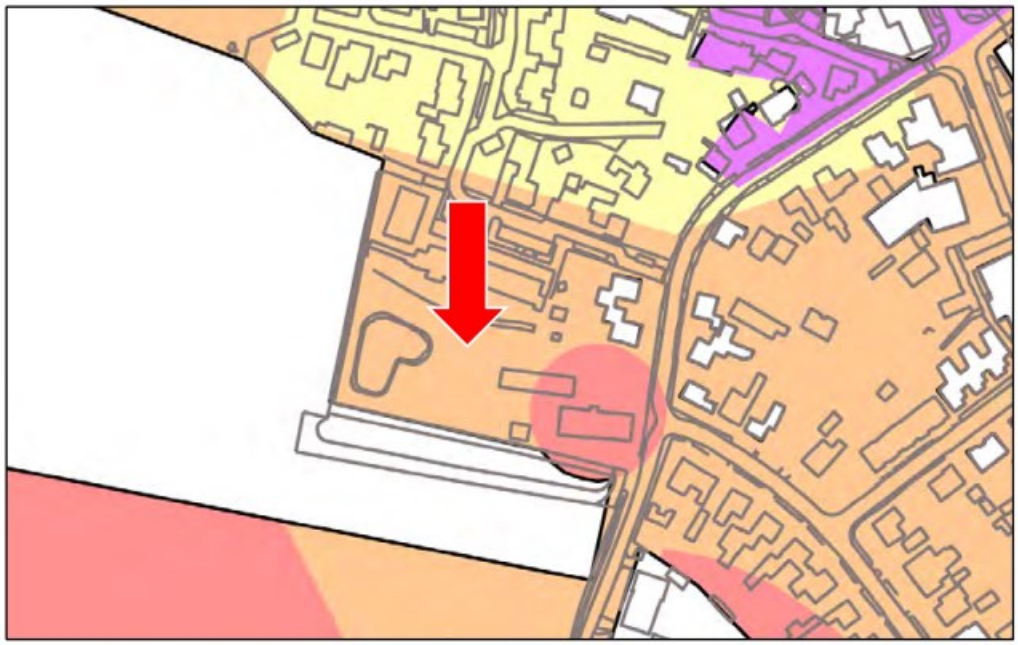
Afbeelding 17. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van 2016 deels aangewezen als gebied met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Deze zones en gebieden waren in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier relatief klein, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m^2 en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Het projectgebied is groter dan 2.500 m^2, zodat verkennend archeologisch onderzoek nodig is.

De boerderij zelf is gelegen in een zone met hoge archeologische verwachting (categorie 4).



Afbeelding 18. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2016 (rood = hoge archeologische verwachting, oranje = middelhoge archeologische verwachting

In maart 2023 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Aangezien de grond enkel verstoord zal worden ter plaatse van de nieuwe woningen is het onderzoeksgebied daartoe beperkt gebleven. De boerderij blijft immers intact en de bodem wordt niet verstoord. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Op alle boorpunten is vanaf het maaiveld een vergraven zandpakket aangetroffen dat bestaat uit brokken zand van uiteenlopend humusgehalte. Hieronder is op vijf van de acht boorpunten nog een eveneens vergraven pakket geel zand aangetroffen met daarin brokken humeus zand. Sporen van podzolvorming ontbreken volledig, evenals resten van een intact akkerdek.

Overal binnen het plangebied is de bodem tot in de C-horizont verstoord. De diepte van de bodemverstoring vanaf het maaiveld, loopt uiteen van bijna zestig centimeter tot tachtig centimeter. Waarschijnlijk is de aangetroffen verstoring van de bodem het gevolg van zandwinning waarbij niet alleen de vijver is uitgegraven maar ook de top van het gele zand in de directe omgeving daarvan. Vervolgens is de hierdoor ontstane laagte opgevuld met de in eerste instantie verwijderde toplaag van overwegend humusrijk zand.

Door de ingrijpende bodemverstoring is de kans op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten binnen het plangebied, uiterst gering. Gezien het bovenstaande geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek. In alle gevallen blijft onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, hiervan direct melding dient te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2016.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft archeologie. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Cultuurhistorie

Het pand Renseweg 31 heeft de status van beeldbepalend pand. De locatie maakte in de 15e eeuw onderdeel uit van het goed De Vossenberg en de plek kent dus een lange historie. De eerste vermelding dateert van 1413 en de plek heeft een verbintenis gehad met de Duitse Orde.

Ten behoeve van het bepalen van de cultuurhistorische waarde en de effecten van de boerderijsplitsing daarop is door Huysch Monumentenadvies een cultuurhistorische waardebepaling uitgevoerd (waardestelling met redengevende omschrijving) aan de hand van de waarderingscriteria van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

De conclusie van het rapport is onder meer dat de boerderij cultuurhistorische waarde bezit als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van de Vosenberg. De boerderij is tevens van cultuurhistorisch belang door haar typologische ontwikkeling van hallehuis naar kortgevelboerderij en vervolgens langgevelboerderij. De architectuur- en kunsthistorische waarden zijn door de ontwikkeling van de boerderij door de jaren heen beperkt tot opgaand metselwerk aan de langsgevel aan de voorzijde en de brandmuur die woonstalhuis en schuur markeert. Dit laatste element zorgt ervoor dat de indeling van woonstal- en schuurgedeelte ook in de indeling nog goed te herkennen is. De herkenbaarheid van het oorspronkelijke schuurgedeelte en in mindere mate het woonstalgedeelte is in de loop der jaren verminderd door de vensterinvulling met roedenverdeling.

De cultuurhistorische waarden verzetten zich op basis van de conclusies niet tegen splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden. Vandaar dat ook omgevingsvergunning is verleend voor de splitsing (1e fase, de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen moet nog worden aangevraagd en verleend).

Op de kadastrale kaart van 1832 is te zien dat ter plaatse twee gebouwen naast elkaar bestonden, met langgerekte percelen die tot op de achterliggende akker doorliepen. Dit past ook bij de structuur van een kransakkerdorp, waarbij de boerderijen niet op de akkers waren georiënteerd maar op de weg die om de akker liep (in dit geval de Ren). De boerderij op wat nu Renseweg 31 is, heeft nog een kortere hoofdvorm dan de huidige, wat typerend is voor het hallehuis.

Afbeelding 19. Uitsnede Kadastrale kaart 1832 (bron: historischegeografiebrabant.nl)

In onderstaande figuur is zichtbaar dat er vanuit de dorpen paden uit de verschillende windrichtingen de es opliepen, dit hing uiteraard samen met het gebruik van de es door boeren die rondom de es gevestigd waren, maar ook met het gebruik als directere wandelroutes tussen verschillende gehuchten. Voorbeelden van dergelijk zandpaden zijn de Vale Weg en de Kranebraken over de es de Kranebraken. Ook vanuit het pand op de planlocatie is zo'n pad gedocumenteerd.

Afbeelding 20. Historische topografische kaart ca. 1900 (bron: topotijdreis.nl)

Uit bovenstaande kaart en de redengevende omschrijving is op te maken dat op het achterterrein in diverse fasen verschillende (agrarische) bijgebouwen hebben gestaan.

De planopzet is zodanig dat de boerderij gehandhaafd blijft en zijn waardevolle positie op het perceel behoudt. De nieuwe schuurwoningen verstoren het beeld niet en refereren in zekere zin naar de perioden waarin agrarische bijgebouwen op het perceel aanwezig waren. De karakteristieke langgerekte vorm van het perceel blijft behouden doordat deze wordt omzoomd met het groen dat ook behouden blijft. De cultuurhistorische waarden worden met onderhavig plan niet aangetast.

Voorwaarden boerderijsplitsing
Een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de boerderij (de planologische splitsing is al vergund met een omgevingsvergunning 1e fase) zal getoetst worden op de waarden van het beeldbepalend pand. Daarbij is relevant te vermelden dat voor een beeldbepalend pand alleen de hoofdvorm en de gevels inclusief indeling en detaillering die zichtbaar zijn vanaf de straat van belang. Omdat de boerderij met de korte gevel richting de weg ligt kan er discussie optreden over wat vanaf de straat zichtbaar is. Omdat de bestaande haag in het LIP gekoppeld is, is voldoende geborgd dat de achterzijde vanaf de grond tot de goot niet zichtbaar is.

De uitwerking van de splitsing in de omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de volgende voorwaarden:

- Maak gebruik van en behoud/versterk de huidige structuur van de boerderij.
- De hoofdvorm zoveel mogelijk behouden, wezensvreemde aanbouwen niet mogelijk (bijvoorbeeld geen platte daken of moderne aanbouwen)
- Behoud (bijzondere) 'boerderij-kenmerken' (detaillering);
- Behoud de oorspronkelijke herkenbaarheid in de tweedeling van functies (wonen-werken) van de boerderij:
  - Geen dakkapellen, kleine dakvensters wel (beperkt) mogelijk; (dakvensters liever willekeurig positioneren, dan in strakke stramienvorm)
  - Een nieuwe entree in bedrijfsdeel heeft een ondergeschikte uitstraling;
  - Wijzigen van vensters in het bedrijfsdeel dienen een ondergeschikte uitstraling;
  - Kleurstelling dienen sober en terughoudend te worden aangehouden, bij voorkeur streekeigen.
- Geen visuele scheiding tussen wooneenheden aan voorzijde.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft cultuurhistorie. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.12 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m^2 aan te leggen verhard oppervlak.

Door Econsultancy is in mei 2023 een waterhuishoudkundig onderzoek (watertoets) uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Wat betreft hemelwaterberging is een ruime oppervlakte voor de dakvlakken en verharding (toename van 695 m^2) meegenomen. Het erf tussen de gebouwen wordt grotendeels uitgevoerd in halfverharding, waardoor ook ter plaatse hemelwater al infiltreert in de bodem. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 695 m^2 x 60 liter per m^2 = 42 m^3.

Het plan voorziet in de mogelijkheid om het hemelwater af te voeren naar de bestaande vijver. Het waterpeil in de vijver, met een oppervlak van ca. 350 m^2, zal bij een extreme bui waarbij in een zeer korte tijd 60 mm valt reeds met 6 cm stijgen. De wateropgave van 42 m^3 zal resulteren in een aanvullende peilstijging van ca. 12 cm. De totale peilstijging in de vijver bedraagt daarmee ca. 18 cm. Het waterpeil in de vijver heeft een correlatie met de fluctuatie in het grondwater. Uitgaande van een GHG situatie van 18,0 m +NAP, zal het waterpeil in de vijver maximaal stijgen tot 18,18 m +NAP. Het maaiveld nabij de vijver is gelegen op ca. 18,40 m +NAP. Een zeer extreme neerslag situatie zal derhalve niet resulteren in een afvoer richting naastgelegen percelen. Na afloop van de bui zal het waterniveau weer langzaam terugzakken tot het lokale grondwaterniveau.

De doorlatendheid van de bovengrond wordt over het algemeen geclassificeerd als vrij goed tot goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,8 en 1,8 m/dag zijn aangetoond. Volgens de leidraad riolering

module C2510 'Doorlatendheidsonderzoek voor infiltratie en drainage' is voor infiltratie van hemelwater minimaal een doorlatendheid van 0,2 m per dag nodig. Op basis van de resultaten uit het waterdoorlatendheidsonderzoek wordt de bovengrond, mede op basis van de textuur, geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater.

Het hemelwater kan ook afgevoerd worden naar een ondergrondse voorziening. De ruimte daarvoor is aanwezig. Vanwege de hoge GHG (0,5-0,7 m-mv) is het toepassen van een infiltratieriool en/of infiltratiekratten echter niet zonder meer mogelijk. Om hemelwater binnen de planlocatie te kunnen verwerken kan eventueel water worden geborgen in of onder de verhardingen bijvoorbeeld in de fundering. Dergelijke systemen worden vaak toegepast in gebieden waar de infiltratiemogelijkheden beperkt zijn en/of waar sprake is van een hoge grondwaterstand. Voor de bestratingselementen en funderingslaag kunnen verschillende materialen worden toegepast zoals lava, (drain)zand, waterdoorlatende bestrating en/of bergende bestratingselementen. Deze systemen worden in de bijlage omschreven.

Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd bij de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning.

Calamiteiten

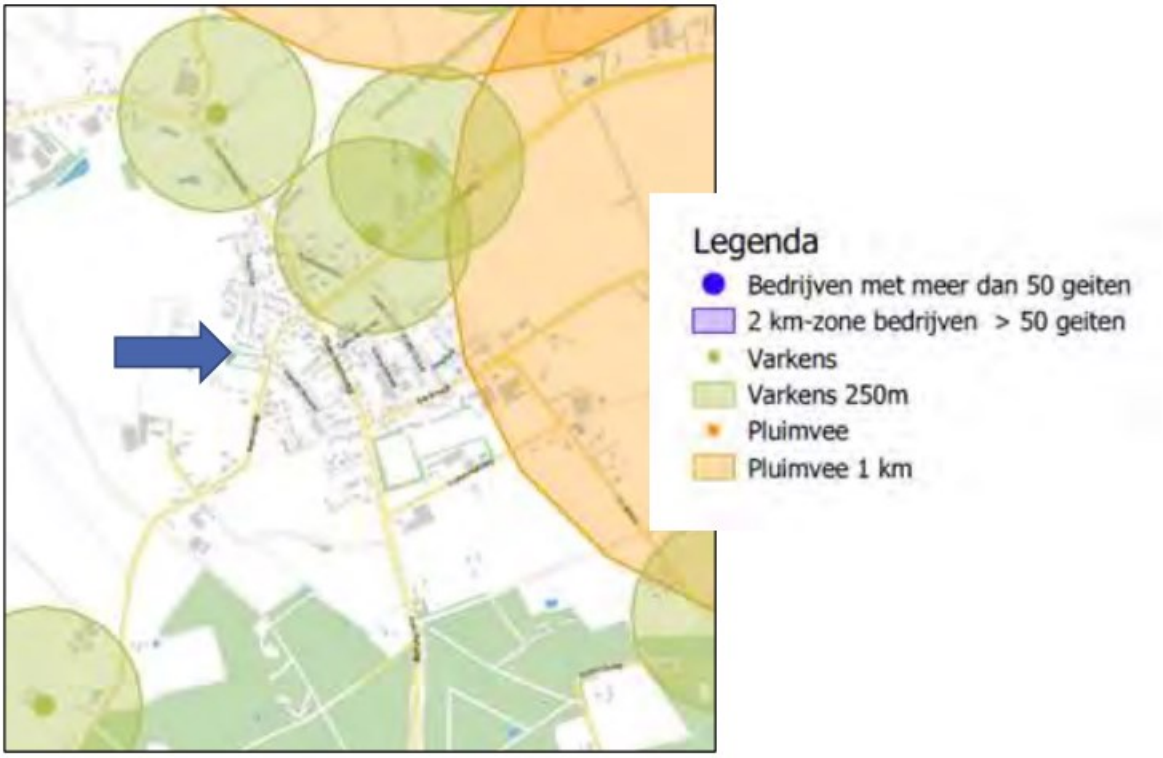
Het toekomstige systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij op de toekomstige verhardingen in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt zal bij een afvoer op de vijver het waterpeil verder stijgen. Indien de vijver gaat inunderen kan overtollig water vrij afstromen of via een afvoerconstructie (diameter 4 cm) naar de watergang aan de westzijde van de planlocatie.
Bij een eventuele toepassing van overige hemelwatervoorzieningen kan overtollig regenwater worden afgevoerd naar het hemelwaterriool in de Renseweg, de wadi gelegen ten zuiden van de planlocatie of de watergang die is gelegen aan de westzijde van de planlocatie.
Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende particuliere percelen dient in ieder geval in alle situaties te worden voorkomen.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners en een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag gaar het dus om 300 liter per dag per woning.

4.13 Gezondheid

Binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 m van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader.



Afbeelding 21. Ligging agrarische bedrijven in relatie tot endotoxinekader

Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft gezondheid. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan 'Stedelijke Gebieden'. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Het Landschappelijk Inpassingsplan/Groenplan is eveneens aan de planregels gekoppeld. Om te borgen dat de woningen gebouwd worden binnen de groene omzoming, zijn bouwvlakken aangebracht op de verbeelding.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

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

kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden tijdens een inloopbijeenkomst geïnformeerd over het plan en hen gelegenheid gegeven om een formulier in te vullen om eventuele opmerkingen schriftelijk kenbaar te maken. Daarvan hebben 11 personen gebruik gemaakt, van wie het grootste deel positief reageerde. Er wordt verdeeld gereageerd op het behoud van de groene omzoming, met name aan de zijde van de Koolhof worden deze bomen door sommigen meer als last ervaren vanwege bladval en schaduwwerking. Aan de zijde van de Leijgraafhof wordt de bomenrij juist erg positief gewaardeerd. De groene omzoming blijft behouden in het plan.

Vanuit de Leijgraafhof is er enige zorg over inkijk in de achtertuin en privacy. De vraag is in hoeverre vanuit de nieuwe woningen en tuin ook daadwerkelijk in de achtertuinen aan de Leijgraafhof gekeken gaat worden, gezien het feit dat er nog een wadi en een grote bomenrij tussen ligt. De oriëntatie van de nieuwe woningen en tuin is ook in westelijke richting, niet in zuidelijke richting. Bovendien betreft het nu ook al een privé achtertuin, de huidige bewoners zijn er regelmatig bezig met activiteiten.

Ook aan de zijde van de Koolhof vreest een van de omwonenden voor verlies aan privacy door inkijk vanuit de nieuwe woning in zijn achtertuin en bezonning door de hoogte van de woning. Om die zorgen enigszins weg te nemen heeft initiatiefnemer besloten om het plan aan te passen en de noordelijke woning een kwartslag te draaien ten opzichte van het concept-plan. Daardoor komt de woning met de lange dakzijde richting Koolhof te liggen. Wat betreft de bouwhoogte en de afstand tot de percelen van omwonenden is er geen sprake van een ongebruikelijke opzet in binnenstedelijk gebied. De bouwhoogte van 8 meter is ook gangbaar voor een schuurwoning, waarbij het dakvlak overheersend is ten opzichte van de gevel.

7. CONCLUSIE

De bouw van twee nieuwe schuurwoningen bij de te splitsen woonboerderij aan de Renseweg 31 in De Mortel past binnen de beleidskaders. Door de opzet van een compact boerenerf met een gezamenlijke ontsluiting wordt invulling gegeven aan de cultuurhistorische waarden en is aantasting van de groene omzoming niet aan de orde. Op milieuhygiënische en planologische gronden is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan / groenplan
2. Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy, mei 2023
3. Onderzoek waterhuishouding, Econsultancy, mei 2023
4. Quick scan Flora en fauna, Chase Green BV, december 2022
5. Inventariserend veldonderzoek archeologie, ArcheoPro, maart 2023
6. Redengevende omschrijving met waardestelling Renseweg 31 De Mortel, Huysch Monumentenadvies, november 2021
7. Aerius projectberekening stikstofdepositie d.d. 25 oktober 2023

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door [redacted]

[redacted]