

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
LODDERDIJK 24 EN 26
GEMERT-BAKEL



bv

Juli 2023



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing van het plangebied	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	7
1.5	Leeswijzer.....	8
2.	PROJECTBESCHRIJVING	9
2.1	Bestaande situatie plangebied	9
2.2	Beoogde situatie	11
2.2.1	Algemeen	11
2.2.2	Bedrijfswoning	11
2.2.3	Loods.....	12
2.2.4	Woningbouw	12
2.2.5	Landschappelijke inpassing	12
2.2.6	Planologische situatie	15
2.2.7	Ontsluiting en parkeren	16
3.	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER.....	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	17
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.	GEMEENTELIJK BELEID	27
4.1	Structuurvisie+.....	27
4.1.1	Beleidskader	27
4.2	Woonvisie 2020-2024.....	28
4.2.1	Beleidskader	28
4.2.2	Toets	28
4.3	Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied	28
4.3.1	Beleidskader	28
4.3.2	Toets	29
4.4	Verordening Groenfonds	29
4.4.1	Beleidskader	29
4.4.2	Toets	29
5.	GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE	30
5.1	Bodem.....	30

5.1.1	Beleidskader	30
5.1.2	Toets	30
5.2	Water	30
5.2.1	Beleidskader	30
5.2.2	Toets	33
5.3	Cultuurhistorie	35
5.3.1	Beleidskader	35
5.3.2	Toets	35
5.4	Archeologie	37
5.4.1	Beleidskader	37
5.4.2	Toets	37
5.5	Natuur	38
5.5.1	Beleidskader	38
5.5.2	Toets	38
5.6	Geluid	40
5.6.2	Toets	40
5.7	Geur vanuit veehouderijen	40
5.7.1	Beleidskader	40
5.7.2	Toets	42
5.8	Gezondheid	43
5.8.1	Beleidskader	43
5.8.2	Toets	44
5.9	Luchtkwaliteit	44
5.9.1	Beleidskader	44
5.9.2	Toets	45
5.10	Bedrijven en milieuzonering	47
5.10.1	Beleidskader	47
5.10.2	Toets	47
5.10.3	Conclusie	48
5.11	Externe veiligheid	48
5.11.1	Beleidskader	48
5.11.2	Toets	49
5.12	M.e.r-beoordeling	50
5.12.1	Beleidskader	50
5.12.2	Toets	51
6.	UITVOERBAARHEID	52
6.1	Economische uitvoerbaarheid	52
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
6.3	Wettelijk vooroverleg	52
6.4	Zienswijzen	52

BIJLAGE:

Bijlage 1: Omgevingsdialoog pm

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï pm

Bijlage 3: Aeries

Bijlage 4: Quickscan flora en fauna

Bijlage 5: Bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld voor het herbestemmen van de locaties Lodderdijk 24-26 en De Wouw ongenummerd. Hierna wordt gesproken over het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een agrarische bedrijfslocatie met aangelegen cultuurgronden. Voortzetting van het agrarisch bedrijf ligt niet langer in de rede. Aan de locatie wordt dan ook een nieuwe invulling gegeven. Het doel van de beoogde herontwikkeling is het herbestemmen van het agrarisch bouwvlak aan Lodderdijk 24-26. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt planologisch gesplitst in twee wooneenheden en krijgt een woonbestemming toegekend. Een loods op het agrarisch bouwvlak, welke in eigendom is van de gemeente, krijgt in samenhang maatschappelijke bestemming. Tevens wordt voorzien in de realisatie van twee bouwkavels voor twee twee-onder-een-kap woningen aan De Wouw. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en het plangebied wordt landschappelijk ingepast.

Per besluit d.d. 10 januari heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Daartoe zal de ontwikkeling worden meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Deze ruimtelijke onderbouwing met bijlagen dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Gemert. Het plangebied wordt omgeven door stedelijke functies als een sportpark, woonwijk en een bedrijventerrein.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing van het plangebied

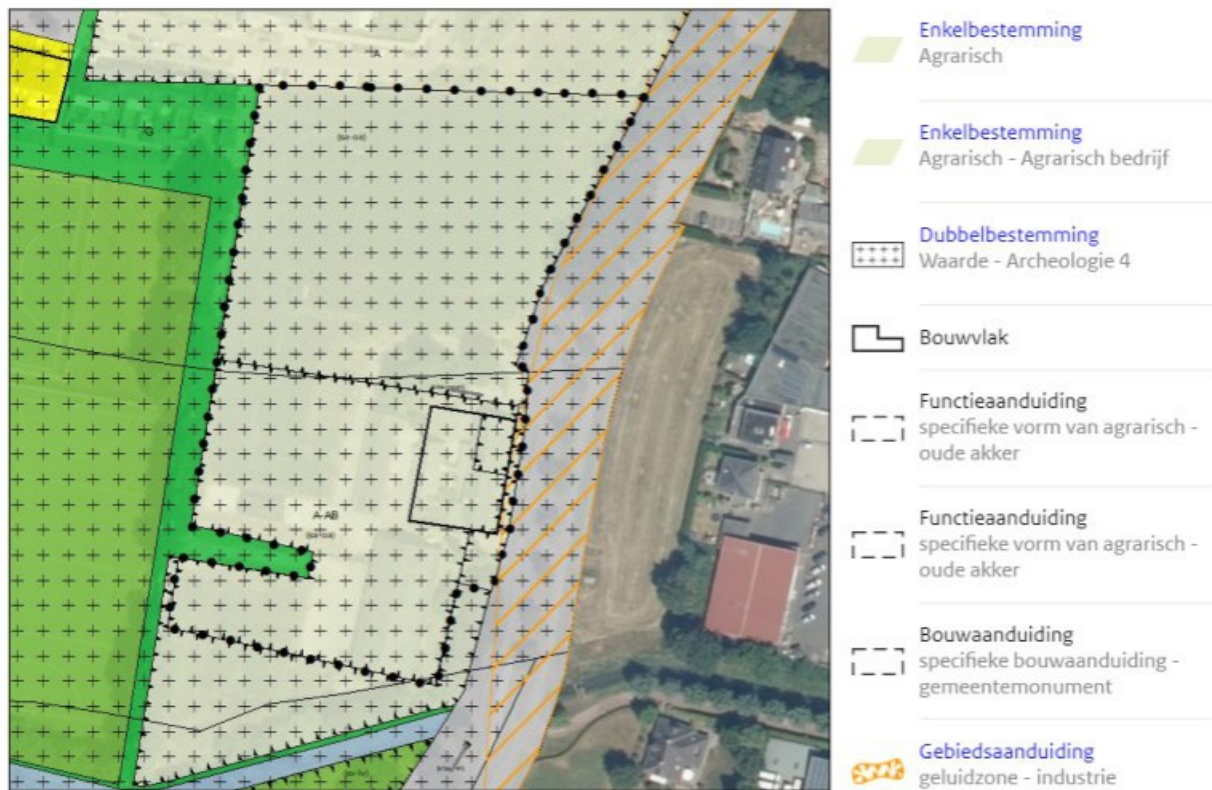
Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als: gemeente Gemert, sectie O, nummers 1925, 2610 (ged.), 2960 (ged.) en 2961 (ged.). Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart weer, geprojecteerd op een luchtfoto, waarop het plangebied is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' van de gemeente Gemert Bakel. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld d.d. 29 juni 2011. De locatie is in dit bestemmingsplan deels bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en deels als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde Archeologie 5' en de gebiedsaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – oude akker' en 'geluidzone – industrie'. Aan de boerderij is (deels) de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – gemeentemonument' toegekend. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan voor het plangebied

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de Rijks- en provinciale beleidskaders besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief aan de milieuaspecten getoetst. In hoofdstuk 6 wordt de juridische vormgeving nader toegelicht en in hoofdstuk 7 komt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is ingericht als agrarische bedrijfslocatie. Er is nog een milieuvergunning aanwezig voor het houden van 15 vleeskalveren. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan wordt de vergunning ingetrokken. Navolgend wordt de vergunde situatie weergegeven.

5421 XB, Lodderdijk 26, GEMERT, GEMERT-BAKEL

Beschikingsdatum: 28-07-2006

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	0	0	0	0	0	0
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.50	15	53	15	2	534	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1				bedrijf	4.5	0	0	0	0	0	0
Totalen								15	53	15	2	534	0

Figuur 4: Actueel vergunde situatie Lodderdijk 26 (Bron: BVB-Brabant)

De bedrijfswoning betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij anno 1908 met een bijgebouw uit 1912. Navolgende figuren bieden een weergave van de boerderij, de (agrarische) opstallen en de aangelegen cultuurgronden.



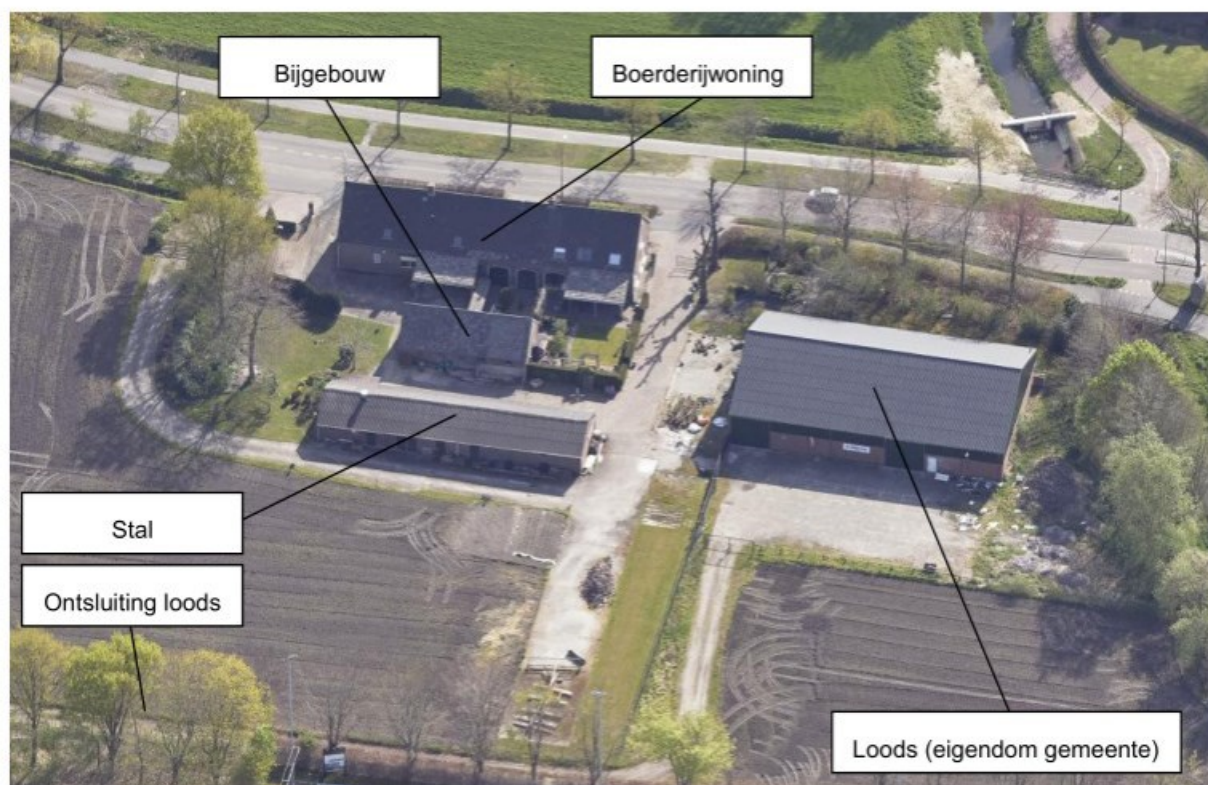
Figuur 5: Boerderijwoning



Figuur 6: Loods in eigendom gemeente Gemert-Bakel



Figuur 7: Zicht op het plangebied vanaf De Wouw



Figuur 8: Luchtfoto agrarisch bedrijf

De langgevelboerderij wordt thans via twee in- uitritten ontsloten aan de Lodderdijk. De loods wordt via een eigen ontsluiting, welke langs het sportpark loopt, ontsloten aan De Wouw.

De grootste loods en het perceel 2961 is in eigendom van de gemeente. De loods kent een oppervlakte van circa 600 m². De stal achter de boerderij heeft een oppervlakte van circa 240 m² en direct achter de boerderijwoning staat een bijgebouw. De boerderij dateert uit 1908, het bijgebouw, dat een oud stalletje is, dateert uit 1912 en is daarmee ook cultuurhistorisch waardevol. De aangelegen gronden worden gebruikt als cultuurgrond.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Algemeen

Omdat voorzetting en doorontwikkeling van het agrarisch bedrijf niet in de rede ligt wordt het plangebied herbestemd. Navolgend worden de beoogde ontwikkelingen puntsgewijs toegelicht.

2.2.2 Bedrijfswoning

Beoogd wordt de huidige bedrijfswoning her te bestemmen naar een burgerwoning. De bedrijfswoning betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij uit 1908. De woning is fysiek reeds gesplitst en hiervoor is door de gemeente een vergunning afgegeven. Het betreft een vergunning voor zowel de splitsing als de verbouwing. In deze bestemmingsplanherziening wordt de splitsing planologisch geborgd in de regels en verbeelding. Het bijgebouw achter de woning blijft behouden. De stal daar weer achter wordt gesloopt.

2.2.3 Loods

De loods op perceelnummer 2961 is in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. De loods dient ten behoeve van de bouw en stalling van praal- en carnavalswagens. De loods en de aangelegen grond krijgt een maatschappelijke bestemming. De bedrijfswoning wordt daarmee ook losgekoppeld van de maatschappelijke bestemming. De bestaande ontsluiting van de loods krijgt de bestemming 'Verkeer'.

2.2.4 Woningbouw

Beoogd wordt aan De Wouw, aansluitend aan de bestaande komgrens, vier extra woningen te realiseren in de vorm van twee twee-onder-één-kap woningen. Op de plaats waar de voortuinen van de woningen aansluiten op de weg liggen nu parkeerplaatsen. Deze komen deels te vervallen vanwege de aanleg van nieuwe inritten. Daarom dient ten westen van de woningen een nieuwe parkeercoffer worden gerealiseerd. Deze parkeercoffer krijgt de bestemming 'Verkeer'.

2.2.5 Landschappelijke inpassing

2.2.5.1 Inrichting plangebied

De cultuurgronden ten westen van de boerderij krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Direct achter de woonkavel wordt een boomgaard ingericht. De akker tussen de woonbestemmingen wordt verschraalt en zal daarbij worden ingezaaid met een mengsel van kruiden. Hierdoor kan zich een bloemrijk grasland vormen. Daar wordt de bestemming 'Natuur' opgenomen. Over de akker wordt een onverhard wandelpad gecreëerd. Op strategische plekken worden enkele struwelen en bomen geplant ter inpassing van de bebouwing en erfverharding. Deze landschappelijke inpassing wordt bestemd als 'Groen'. Navolgend wordt een uitsnede van het beplantingsplan weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede beplantingsplan

2.2.5.2 Onderhoud en beheer

Navolgend worden de voorwaarden voor onderhoud en beheer van de landschapselementen weergegeven.

Beheer en onderhoud knip- en scheerhaag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De haag is ten minste 1 meter hoog.
- Het element wordt minimaal eenmaal per 2 jaar en maximaal eenmaal per jaar geknipt of geschooren en de haag heeft in geschooren toestand een hoogte van minimaal 1 meter.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbenbehandeling.
- Bij beweiding van de aanliggende gronden is een raster aanwezig waardoor schade door vraat stammen en hakhoutstobben en betreding van het element wordt voorkomen. Het raster mag niet bevestigd zijn aan stammen van het element zelf.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud struweelhaag

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- De struweelhaag mag vrijuit groeien tot een brede en hoge haag en wordt niet vaker dan eens in de zes jaar gesnoeid of afgezet.
- Het eerste jaar na planten of afzetten dienen de stobben vrij te worden gehouden van onkruid.
- De haag kan eens in de 6 tot 15 jaar worden afgezet.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud solitaire bomen

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Om de bomen een mooie kroon te laten ontwikkelen wordt geadviseerd om de bomen te inspecteren en dan snoeien conform het handboek bomen.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud fruitbomen

Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Beheer naar gelang visuele beoordeling.
- Eenmaal per jaar snoeien ter vervanging van minder vitaal afgedragen vruchthout, het verwijderen van ziek hout en het verwijderen van verkeerd geplaatste nieuwe scheuten.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Schade aan stammen van bomen door vraat wordt voorkomen.
- Grondbewerking van de aanliggende gronden wordt zodanig uitgevoerd dat schade aan het element wordt voorkomen.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 augustus en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

Beheer en onderhoud houtsingel

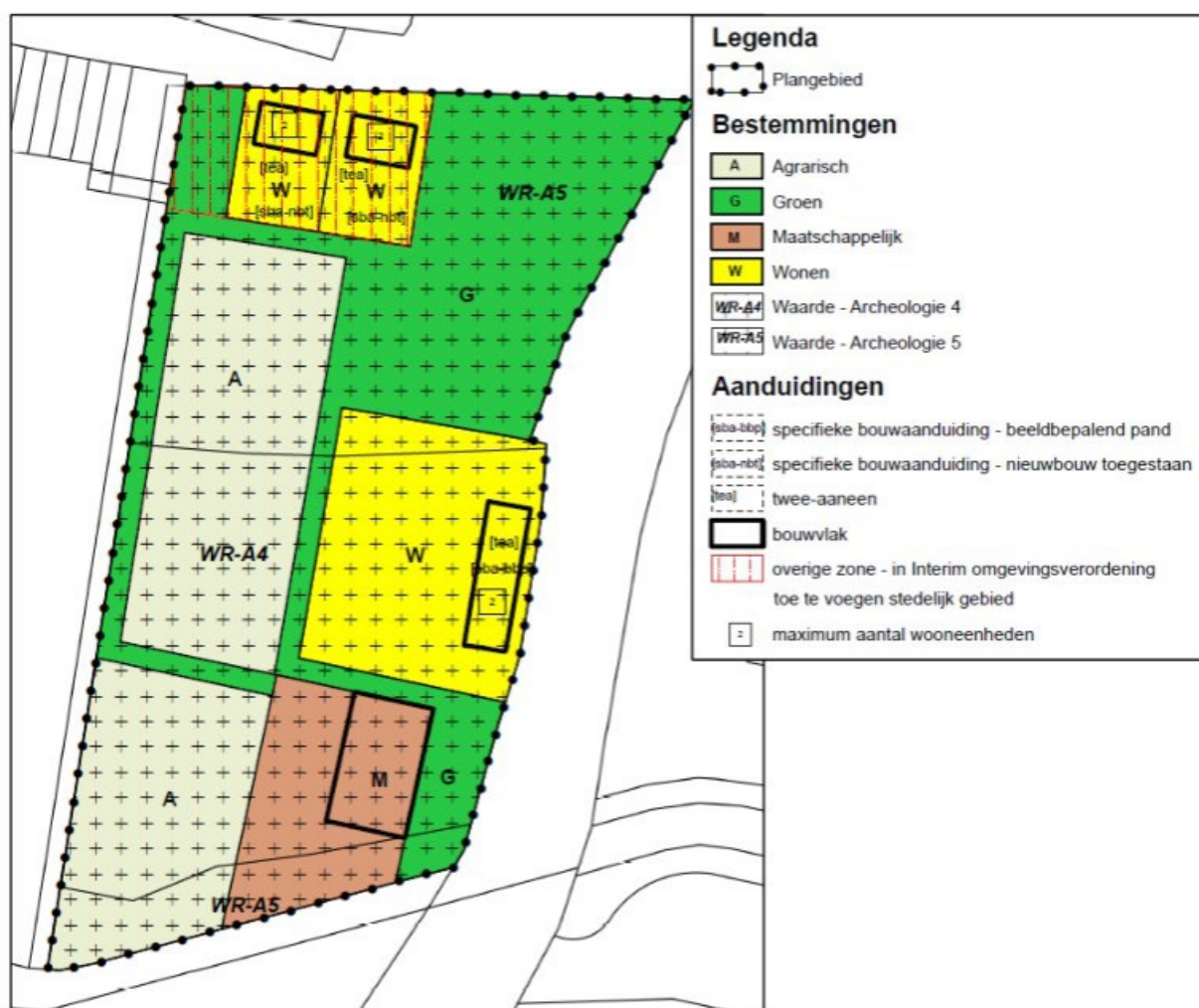
Voorwaarden voor beheer en onderhoud:

- Het eerste jaar na planten of afzetten dienen de stobben vrij te worden gehouden van onkruid.
- De struikensingels worden gemiddeld vijf jaar na aanplant voor de eerste keer gesnoeid. Ongeveer de helft van de struiken wordt aan de grond afgezet

- Het vervolgbeheer bestaat uit het eenmaal per 10-15 jaar gedeeltelijk terugzetten van de struiken en eventueel het snoeien van overhangende takken.
- Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in het element is niet toegestaan met uitzondering van pleksgewijze bestrijding van akkerdistel, ridderzuring, Jacobskruiskruid en Japanse duizendknoop en van ongewenste houtsoorten (Amerikaanse vogelkers, Amerikaanse eik en Robinia) middels een stobbebehandeling.
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 1 juli en 15 maart.
- Bij schade aan het landschapselement moet de schade hersteld worden.

2.2.6 Planologische situatie

Navolgend wordt de toekomstige planologische situatie weergegeven. Ter plaatse van Lodderdijk wordt een woonbestemming opgenomen. Ook aan De Wouw worden twee woonbestemmingsvlakken opgenomen. De loods voor stallen en bouw van praal- en carnavalswagens krijgt een maatschappelijke bestemming. Binnen de bestemming 'Groen' is ruimte voor een onverharde weg, parkeervoorzieningen en landschappelijke inpassing. De tussen gelegen gronden krijgen de bestemming Agrarisch. De vigerende dubbelbestemmingen worden overgenomen. Ten behoeve van de herbegrenzing van het stedelijk gebied wordt hiervoor een aanduiding opgenomen.



Figuur 10: Verbeelding

2.2.7 Ontsluiting en parkeren

2.2.7.1 Ontsluiten

De boerderij is reeds middels twee in-uitritten ontsloten aan de Lodderdijk. Deze blijven gehandhaafd. Voor dit deel van het plan is geen sprake van een toename van verkeersbewegingen. De loods wordt reeds ontsloten over een bestaande ontsluiting langs de sportvelden. Deze ontsluiting blijft behouden maar wordt wel herbestemd van 'Groen' naar 'Verkeer'. De tweekappers aan de Wouw worden ontsloten aan de gelijknamige weg. Dit betreft een doorgaande weg waar een goede doorstroming is gegarandeerd. Deze ontwikkeling heeft geen negatief effect op de verkeersbewegingen in de omgeving.

2.2.7.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Bij de woning worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein gerealiseerd. In de regels van het bestemmingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting zeker gesteld dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Omdat de tweekappers worden ontsloten aan De Wouw komen enkele (naar verwachting 4) parkeerplaatsen hier te vervallen. Om te zorgen dat er parkeerproblemen ontstaan wordt een nieuwe parkeer-koffer ingericht (13 parkeerplaatsen) tussen de woningen en de bestaande ontsluiting.

3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Deze ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

3.1.2.2 Toets

Deze ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De functiewijziging binnen het agrarisch bouwvlak is relatief kleinschalig van aard en kent een beperkte ruimtelijke uitstraling. Aan De Wouw worden vier wooneenheden gerealiseerd (op twee woonbestemmingsvlakken). Met een dergelijk aantal is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier mensen zich verplaatsen verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag.
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdopgaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten.

3.2.1.2 Toets

Er volgen geen randvoorwaarden uit dit plan uit de Brabantse Omgevingsvisie. Daarvoor is de aard en omvang van de ontwikkeling te kleinschalig.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Beleidskader

Aanduiding planlocatie in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen het Landelijk gebied en daarbinnen binnen het Gemengd landelijk gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met instructieregels voor gemeenten uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ruimte-voor-ruimte kavel als zodanig is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede kaart met instructieregels 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed'



Figuur 12: Uitsnede kaart met instructieregels voor gemeenten 'basiskaart Landelijk gebied'

Het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied, meer specifiek binnen het gemengd landelijk gebied. Daarnaast kent de locatie in zijn geheel de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering voor het landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Daarnaast dient bij een ruimtelijke ontwikkeling bekeken te worden hoe een ontwikkeling past binnen het principe van zuinig ruimtegebruik.

3.2.2.4 *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt grotendeels plaats op een bestaand bouwperceel. De twee woonbestemmingsvlakken aan De Wouw vinden plaats buiten een bestaand bouwperceel maar dragen wel bij aan een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Hiervoor vindt een kleinschalige herbegrenzing plaats.

3.2.2.5 *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 20 februari 2018 de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel' gewijzigd. Deze handreiking is van toepassing bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Gemert-Bakel. De gemeente Gemert-Bakel hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied twee categorieën met ontwikkelingen en voorwaarden hierbij in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Categorie 1 ontwikkelingen betreft ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie. Categorie 2 ontwikkelingen betreffen ontwikkelingen waarbij een investering in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gevraagd.

In deze handreiking wordt onderhavige ontwikkeling beschouwd als een categorie 2 ontwikkeling. Er dient een basisinspanning plaats te vinden voor een groene erfinrichting met een omvang van 20% van de omvang van het bouwvlak. Daarnaast is sprake een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap, die dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan Buitengebied.

Bij een wijziging van de bestemming dient rekening te worden gehouden met de navolgende waarden:

- Natuur € 1,- /m²
- Agrarisch € 5,- /m²
- Agrarisch bedrijf € 25,- /m²
- Niet-agrarisch bedrijf⁵ € 62,50 /m²
- Agrarisch verwant bedrijf € 25,- /m²
- Wonen € 100,- / m² ≤ 1000 m²,
€ 70,- / m² > 1000 m²
- Overige bestemmingen⁶ € 25,- /m²

In navolgende tabel zijn de bestaande waarden van de bestemmingen afgezet tegen de nieuwe situatie. De kavels aan De Wouw zijn hieruit gehouden omdat hiervoor het stedelijk gebied moet worden herbestemd.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch bouwvlak	6.830	€ 25,00	€ 170.750,00
Landbouwgronden	10.063	€ 5,00	€ 50.315,00
Totaal oud	16.893		€ 221.065,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Wonen, eerste 1.000 m ²	2.000	€ 100,00	€ 200.000,00
Wonen, omvang meer dan 1.000 m ² per kavel	1.088	€ 70,00	€ 76.160,00
Groen / Landschappelijke inpassing	8.306	€ 1,00	€ 8.307,00
Maatschappelijk	1.952	€ 25,00	€ 48.800,00
Landbouwgronden regulier	3.547	€ 5,00	€ 17.735,00
Totaal nieuw	16.893		€ 351.002,00
Bestemmingswinst			€ 129.937,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 25.987,40
Bestemmingswinst		€ 129.937,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 13: Berekening kwaliteitswinst

Binnen het plangebied wordt een bestemmingsplanwinst gerealiseerd van € 129.937,00,-, waarvan 20% moet worden gecompenseerd. Het betreft derhalve een bedrag van € 25.987,40,-. In onderstaande tekst en de tabel is weergegeven hoe hieraan wordt voldaan.

Er wordt 242 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor geldt een tegenprestatie van € 6.050,-. Er wordt een sleufsilo/voerplaat verwijderd à 300 m². Hiervoor geldt een tegenprestatie van € 1.500,-. Voor de landschappelijke inpassing wordt een bijdrage geleverd à € 9.921,66,-. Hier wordt een gezamenlijke kwaliteitsbijdrage gegenereerd van € 17.471,66,-. De openstaande storting in het bio-fonds bedraagt daarmee nog € 8.515,74,-.

3.2.2.6 Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

'Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering' bevat regels voor de toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst. Past een functie binnen de toekomstige (gewenste) ontwikkelingsrichting van een gebied; bijvoorbeeld een toekomstige woonwijk of juist een gebied waar behoud van natuur of een primaat voor de agrarische functie wordt nagestreefd. Een ander aspect betreft de onomkeerbaarheid. Als een functie onomkeerbare effecten heeft op een te beschermen belang, bijvoorbeeld

een ernstige verontreiniging van het grondwater of de aantasting van niet vervangbare aardkundige waarden kan dat een reden zijn om zo'n ontwikkeling niet op die plek toe te lasten maar op een andere plek.

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Navolgend wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van de lagenbenadering.

Laag 1: de ondergrond

De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, het grondwater en de archeologische waarden. De onderste laag heeft dus onder andere betrekking op de abiotische kenmerken; de niet door mensenhand beïnvloede uitgangssituatie. Het gaat hier dan met name om kenmerken van het plangebied en omgeving met betrekking tot geomorfologie, bodem en water. De geomorfologische kenmerken beschrijven het ontstaan van het landschap.

De gemeente Gemert-Bakel ligt in de peelregio. Het landschap bestaat uit dekzandruggen doorsneden door van zuidoost naar noordwest gerichte beken of waterlopen. De eerste dorpen ontstonden op de grens van de beekdalen en de hoger gelegen zandgronden. Het waren kleinschalige, zelfvoorzienende akkerdorpen met lintvormige bebouwing. De lager gelegen en nattere beekdalen werden gebruikt als hooi- en grasland. Het plangebied ligt dus op de grens van het beekdal en de oude cultuurgronden en bestaat uit enkeerdgronden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 100 tot 120 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bedraagt 200 tot 250 cm onder maaiveld.

Laag 2: de netwerklaag

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

Het plangebied is aan drie zijden omsloten door het stedelijke gebied van de kern Gemert. Gemert is ontstaan uit een aaneenschakeling van buurtschappen en lintbebouwing. De Lodderdijk is een van de toenmalige buurtschappen. Andere buurtschappen rondom de noordzijde van Gemert zijn Doonheide, Deel, Pandelaar en Kruseind. Na 1850 werden grote delen van de woeste gronden ontgonnen en bebost voor de productie van onder meer stouthout voor de mijnen. Hierdoor ontstonden grote arealen bos, waaronder de Stippelberg. Ook vonden op de woeste gronden grootschalige agrarische ontginningen plaats, mede dankzij de intrede van de kunstmest en een betere waterbeheersing. Deze jonge heideontginningen zijn grootschalig verkaveld, met rechthoekige percelen.

De belangrijkste groei heeft zich in de peelregio geconcentreerd rondom de dorpen. Door opeenvolgende ontginningen zijn vier verschillende landschapstypen ontstaan, die nog steeds de basis vormen voor het landschap: de oude agrarische cultuurlandschappen, de beekdalen, de jonge heide- of peelontginningen en de uitgestrekte bossen met enkele heidecomplexen (bijvoorbeeld Stippelberg).

De Lodderdijk is een oud bebouwingslint dat reeds rond 1850 bebouwing kende. De Lodderdijk vormt de belangrijkste verbinding naar de kern Handel en Padua. De bebouwingsdichtheid was in die periode aan de Lodderdijk echter 'dun'.

Als men de Lodderdijk over de gehele lengte beziet, heeft deze verdichting in het zuidelijk deel, tegen de kern Gemert, de grootste impact gehad. Hier is sprake van begeleidende bebouwing, die uit gelijkvormige woningtypen bestaat. Deze staan op een regelmatige (gelijke) afstand van elkaar. Deze combinatie zorgt ervoor dat de straat in dit gedeelte een 'stedelijk-dorps' karakter heeft. Vanaf hier naar het noorden wordt het bebouwingslint veel opener.

Middels onderhavige ontwikkeling vindt geen nieuwe bebouwing plaats op het agrarische bouwvlak. De omliggende grond ten noorden van de locatie Lodderdijk 24 en 26 zal worden ingericht als natuur of extensief beheerde landbouwgrond. De bebouwing aan 'De Wouw' wordt afgerond aansluitend aan de bebouwing aan Fielepien.

Laag 3: de bovenste laag

De derde en bovenste laag wordt gevormd door cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Op de locatie Lodderdijk 24 en 26 was een veehouderij aanwezig. De vergunning Wet milieubeheer is thans nog vigerend. Op de locatie zijn een bedrijfswoning en een twee tal stallen aanwezig. De boerderij en de achtergelegen schuur kennen een cultuurhistorische waarde. De boerderij zal van een agrarische functie wijzigen in een woonfunctie. De boerderij kent al een dubbele bewoning hierdoor zal bij de uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan de cultuurhistorische waarden.

De inrichting van de ten noorden gelegen landbouwgronden zal aansluiten aan de inrichting van het woongebied 'Doonheide – Lodderdijk' dat ten noorden van het plangebied is gelegen. Het stedelijke gebied wordt aan de zuidzijde afgerond. In de inrichtingsschets is hiervoor een voorzet gedaan.

De zuidelijke loods is in het verleden verkocht aan de gemeente. De loods maakt planologisch nog onderdeel uit van de agrarische bestemming. In de loods worden carnavalswagens gebouwd en worden de carnavalswagens opgeslagen. Gelet op het eigendom en het feitelijke gebruik is het wenselijk om de bestemming van de loods om te zetten in een afzonderlijke maatschappelijke bestemming.

Om voorliggend plan te realiseren dient het plangebied te worden aangewezen als stedelijk gebied. In onderhavig plan is aangetoond dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen negatieve effecten op bestaande of toekomstige functies op het gebied van volksgezondheid, veiligheid en milieu te verwachten zijn maar juist bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat o.a. omdat de agrarische functie die nagenoeg omzoomd wordt door stedelijk gebied wordt opgeheven.

Onomkeerbaarheid

Het laatste aspect heeft betrekking op de onomkeerbare effecten op te beschermen belangen. Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar een stedelijk gebied met een brede groene natuurfunctie tussen de Lodderdijk en de woningbouwlocatie in combinatie met landschappelijke inpassing en extensief agrarisch gebruik op de aangelegen percelen. De ontwikkeling heeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg vanwege het saneren van een agrarisch bedrijf en de investering in de landschappelijke- en natuurkwaliteit voor de landbouwgronden. De bestaande vergunning van de veehouderij zal onomkeerbaar worden ingetrokken. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij wordt behouden.

Hieruit blijkt dat er geen sprake is van onomkeerbare effecten op te beschermen belangen. Uitgangspunt van onderhavig plan is juist het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het woon- en leefklimaat. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met het saneren van een veehouderij, een forse investering in de landschappelijke kwaliteit, het omzetten van de zuidelijke loods in een maatschappelijke bestemming en het afronden van het woongebied 'Doonheide – Lodderdijk'.

3.2.2.7 Regels voor wonen

In de Interim omgevingsverordening zijn in artikel 3.68 en 3.69 regels opgenomen voor wonen. Deze regels hebben betrekking op gewijzigd gebruik voor woningen en toevoeging van woningen binnen cultuurhistorisch waardevolle panden. Binnen het plangebied worden de bedrijfswoningen herbestemd tot burgerwoningen. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. De boerderij wordt planologisch gesplitst, de splitsing was reeds vergund door de gemeente. Daarmee wordt voldaan aan de regels voor het gebruik van bedrijfswoningen als burgerwoningen.

3.2.2.8 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd.

Een bestemmingsplan kan ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Er is sprake van nieuwvestiging van woningen in het gebied verstedelijking afweegbaar. Het gebied verstedelijking afweegbaar wordt omgezet in stedelijk gebied. De woningen kennen een hoogwaardige kwaliteit. De woonwijk 'Doonheide-Lodderdijk' wordt duurzaam afgerond. Er is sprake van een optimale invulling door het gebruik van duurzame energie, het plan houdt rekening met klimaatverandering en het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein. Dit plan betreft een optimale invulling van de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en het plan draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het duurzaam saneren van de veehouderij en de agrarische functie, het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning en het toevoegen van enkele woningen aansluitend en ter afronding van het woningbouwplan 'Doonheide – Lodderdijk'. De landbouwgronden worden in samenhang ingericht als natuur, aansluitend aan de Noordelijk gelegen natuur en als extensieve landbouwgrond. De sanering van de veehouderij draagt bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse van het plangebied en de nabije omgeving. De ontwikkeling van de woningen mag gekwalificeerd worden als zuinig ruimtegebruik.

Er is sprake van een ontwikkeling die past binnen de regionale afspraken. Het plangebied is gelegen in 'Verstedelijking afweegbaar' gebied. De ligging in 'Stedelijk gebied' of 'Verstedelijking afweegbaar' is een voorwaarde om woningbouw vanuit het gemeentelijke woningbouwprogramma te kunnen realiseren.

3.2.2.9 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Voor onderhavige ontwikkeling is artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling relevant. Navolgend wordt dit nader toegelicht.

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor de locatie aan en bevat een onderbouwing dat:

- a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en*
- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Het planvoornemen bestaat om een agrarisch bedrijf te herbestemmen tot een woonbestemming. In samenhang wordt een bestaande loods herbestemd tot een maatschappelijke bestemming. Aan de noordzijde worden vier nieuwe woningen gerealiseerd, die zullen aansluiten op de reeds bebouwde omgeving aan de noordwestzijde van het plangebied. De ontwikkeling draagt bij aan een ruimtelijke kwaliteitswinst waarmee tevens milieuwinst geboekt wordt. Het plan wordt daarnaast ook landschappelijk ingepast, waarmee een goede omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd.

- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Op basis van de omgevingsvisie bestaat het streven naar een zorgvuldig ruimtegebruik. Middels het planvoornemen wordt hier invulling aan gegeven. Met deze ontwikkeling vindt een logische afronding van het stedelijk gebied plaats. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. De geplande ontwikkeling voorziet in zorgvuldig ruimtegebruik.

- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

De nieuwe woongebouwen bieden ook mogelijkheden c.q. ruimte voor opwerk van duurzame energie.

- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Het herbestemmen van het agrarisch bedrijf binnen het plangebied draagt bij aan milieuwinst. Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met een groene inpassing en natuurwaardenontwikkeling. Hiermee wordt voldoende ruimte gecreëerd voor de opvang van water.

- e. *Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*

Dit planvoornemen is te kleinschalig om bij te dragen aan duurzame mobiliteit.

- f. *Draagt bij een duurzame, concurrerende economie.*

Met het planvoornemen wordt een verouderde agrarische bedrijfslocatie herbestemd die niet meer voldoet aan de huidige en toekomstige eisen. Door de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een duurzame en concurrerende economie.

3.2.2.10 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

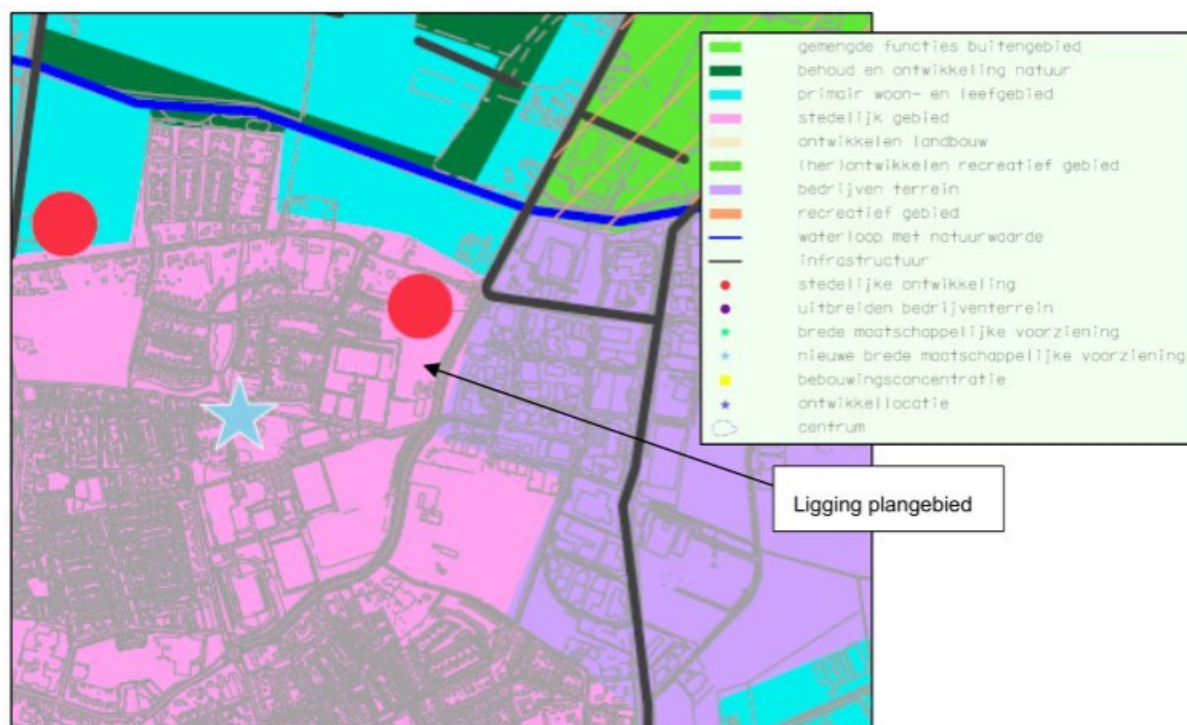
'Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden' bevat regels voor het wijzigen van de grenzen van een werkingsgebied. Het plangebied is buiten het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' gelegen. Derhalve is een aanpassing van de begrenzing van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' noodzakelijk. Op de verbeelding is met de gebiedsaanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen stedelijk gebied' de nieuwe begrenzing van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' aangegeven. In voorgaande subparagrafen is gemotiveerd dat de beoogde ontwikkeling invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving en derhalve past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4. GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Structuurvisie+

4.1.1 Beleidskader

De Structuurvisie+ is door de gemeenteraad vastgesteld in juni 2011. De visie is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De visie geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert. Op de verbeelding bij de Structuurvisie+ is het plangebied aangeduid als gelegen in 'het stedelijk gebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding behorende bij de Structuurvisie+ waarop de ligging van de locatie is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede verbeelding behorende bij de Structuurvisie+ waarop ligging van het plangebied indicatief is aangeduid

Het herbestemmen van het agrarisch bedrijf en het toevoegen van woningen is passend in de structuur van het gebied. Doorontwikkeling van het agrarisch bedrijf ligt niet in de rede. Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Binnen de structuurvisie is het plangebied reeds aangeduid als stedelijk gebied. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

4.2 Woonvisie 2020-2024

4.2.1 Beleidskader

Gemert-Bakel wil een aantrekkelijke woongemeente 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.

Op 1 januari 2020 had de gemeente Gemert-Bakel 30.719 inwoners. Deze inwoners vormden in totaal 12.850 huishoudens. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel in de periode tot en met 2024. In deze visie is ook de harde plancapaciteit voor toevoeging van woningen opgenomen en voor welke doelgroepen dient te worden gebouwd.

Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2017 in de komende 10 jaar 1040 woningen bijbouwen. In het woningbouwprogramma zijn al 1795 woningen opgenomen. De totale plancapaciteit is daarmee 170% van de gegeven prognose ruimte. Van de totale plancapaciteit vallen 282 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Dit is 27% van de prognoseruimte. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog "zacht".

4.2.2 Toets

Met deze ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de doelstellingen van de woonvisie en er vindt een logische afronding plaats van het stedelijk gebied. Tweekappers zijn passend gelet op de aard van de omgeving en kunnen bijdragen aan een beter doorstroming op de woningmarkt. De voorkeur is dat alle woningen levensloopbestendig worden gerealiseerd. Dit is al mogelijk door op begane grond een open ruimte die geheel naar wens delen is, zoals het maken van een slaapkamer en extra badkamer. Het perceel biedt hiertoe voldoende ruimte.

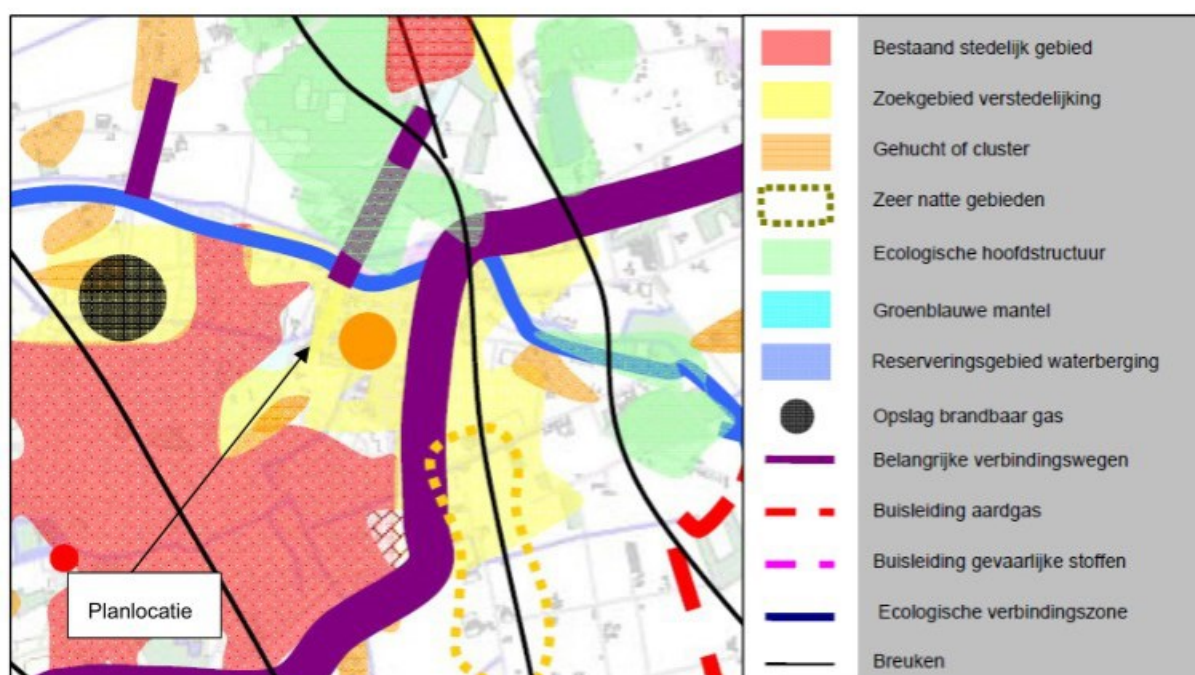
4.3 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied

4.3.1 Beleidskader

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 5 april 2014 het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' vastgesteld. Het afwegingskader bestaat uit een viertal kaarten met een toelichting daarop:

1. Ruimtelijke programmakaart;
2. Risico- en beperkingenkaart;
3. Landschap- en bebouwingskaart;
4. Integrale afwegingskaart.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de integrale afwegingskaart voor 'de omgeving van het plangebied'.



Figuur 15: Uitsnede integrale afwegingskaart voor de omgeving van het plangebied waarop het plangebied indicatief is aangeduid

4.3.2 Toets

Het plangebied kent op de integrale afwegingskaart een aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In de 'richtlijnen woningbouw in het buitengebied en kernrandzones' zijn verschillende gebieden onderscheiden:

- gebieden met wettelijke beperkingen;
- gebieden met planologische beperkingen;
- gebieden met randvoorwaarden;
- gebieden aangewezen voor (mogelijke) rode ontwikkelingen.

Het plangebied is, gezien de ligging van de locatie in een zoekgebied verstedelijking, gelegen in een gebied voor mogelijke rode ontwikkelingen.

4.4 Verordening Groenfonds

4.4.1 Beleidskader

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Verordening Groenfonds' vastgesteld en is de 'uitwerking groennorm' door het college bekrachtigd. Met behulp van de groennorm kan per initiatief de noodzakelijke bijdrage aan het groen gekwantificeerd worden, waarbij ook aandacht is voor de kwaliteit.

4.4.2 Toets

Binnen het plangebied vindt een uitgebreide landschappelijke inpassing plaats van bebouwing en erfverhardingen. De landsschappelijke inpassing wordt geborgd met de bestemming 'Groen'. Daarnaast wordt een deel bestemd als 'Natuur'.

5. GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE

5.1 Bodem

5.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

5.1.2 Toets

Algemeen

Voor zover bekend is zijn er in het verleden geen bodemonderzoeken uitgevoerd op het perceel van de initiatiefnemer. Er zijn geen verdachte bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bekend.

Loods bestemming maatschappelijk

Voor wat betreft het deel van het plangebied wat in eigendom is van de gemeente zijn bijgevoegde bodemonderzoeken in het verleden uitgevoerd. In de loods is een matige verontreiniging met minerale olie aanwezig. het gebruik van de loods wijzigt niet. Nader onderzoek is niet aan de orde.

Lodderdijk 24-26

De bestaande boerderijwoning wordt reeds geruime tijd gebruikt voor woonfuncties. Er zijn geen verdachte bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten bekend. Voor de herbestemming zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd conform de NEN5725.

Pm

De Wouw

Voor de nieuwe woningen is het noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uit te voeren.

5.2 Water

5.2.1 Beleidskader

5.2.1.1 Inleiding

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

heeft de gemeente Gemert-Bakel beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.

5.2.1.2 *Principes waterschap Aa en Maas*

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.2.1.3 *Waterbeheerplan 2022-2027*

In het Waterbeheerplan is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen willen gaan halen. Het waterbeheerplan is geldig van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
3. Afvalwaterketen.

Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem. Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. In het programma 'Afvalwaterketen' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Om deze doelen te bereiken zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- het maken van actieplannen met maatregelen gericht op een klimaatrobuust watersysteem;
- het verkennen van de mogelijkheden om de hoeveelheid water die vanuit bebouwd gebied wordt afgevoerd op het regionale systeem te beperken;
- inzetten op extra maatregelen: ontstenen, vergroenen, afkoppelen en groene daken;
- meedenken met gemeenten bij beleid en regelgeving rondom meervoudig ruimtegebruik, afkoppelen, hemelwaterverordeningen en het opnemen van klimaatadaptatie in bestemmingsplannen;
- handhaven van de stimuleringsregeling klimaatactief bebouwd gebied en deze koppelen waar mogelijk aan gemeentelijke regelingen;

- de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en de bouwsector breed opzoeken in het bebouwde gebied;
- Intensief samenwerken op de overgang tussen bebouwd gebied en landelijk gebied, ook rondom bedrijventerreinen.

5.2.1.4 Keur

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

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

5.2.1.6 Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 14 december 2018 het nieuwe 'Gemeentelijk Watertakenplan' vastgesteld. Dit plan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. In het Gemeentelijk Watertakenplan is vastgelegd hoe de gemeente omgaat met haar wettelijke zorgplichten op het gebied van water. Voor de waterberging die binnen een ontwikkeling wordt gerealiseerd gelden de volgende eisen:

- De waterbergingsvoorziening moet 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos kunnen bergen.
- De afvoer uit een voorziening mag maximaal 2 l/s/ha zijn (conform beleid van het waterschap).
- De voorziening moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.
- De voorziening moet controleerbaar zijn op de werking (dus zichtbaar of toegankelijk).
- De voorziening moet de mogelijkheid hebben tot reinigen, inspectie en onderhoud.
- De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG).
- De voorziening voor het hemelwater moet altijd zodanig ontworpen worden dat het bijdraagt aan het verminderen van piekafvoeren en niet leidt tot wateroverlast.
- Het aan te leggen systeem in een situatie waar meerdere woningen/bedrijven worden gerealiseerd, dient te worden getoetst op bui9 en bui10 +10% van de kennisbank riolering en extreme buien (stresstest).
- De aanwezigheid van een overloopvoorziening (bij voorkeur bovengronds) voor de afvoer van water bij hevige buien als de voorziening vol is.
- De gemeente toetst het ontwerp van het aan te leggen systeem.

Voor het bepalen van de inhoud van de waterberging moet rekening gehouden worden met het volgende:

- Bij berging in direct contact met het grondwater (bergingsvijver, krattenconstructie e.d.) is de onderzijde van de te bergen waterschijf gelijk aan de GHG, tenzij de bodem van de bergingsvoorziening zich boven de GHG bevindt. In dat geval is het bodempeil maatgevend.
- Bij berging zonder direct contact met het grondwater is de onderzijde van de te bergen waterschijf gelijk aan de bodemhoogte van de bergingsvoorziening, tenzij het peil van de leegloopvoorziening (maximaal 2 l/s/ha) zich boven de bodem bevindt. In dat geval is het peil van de leegloopvoorziening maatgevend.
- Bij berging in open terrein (bergingsvijver, sloot e.d.) bevindt de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich 50 cm onder het aangrenzende maaiveld, tenzij de overloopvoorziening zich op een lager peil bevindt. In dat geval is de hoogte van de overloopvoorziening maatgevend.
- Bij berging in een bebouwde constructie bevindt de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich op de hoogte van de overloopvoorziening.

5.2.2 Toets

5.2.2.1 *Principes waterschap Aa en Maas*

De principes van het waterschap zijn in het waterbeleid nader uitgewerkt. De ontwikkeling wordt hierna getoetst aan dit beleid.

5.2.2.2 *Waterbeheerplan 2022-2027*

Uit het waterbeheerplan volgen geen regels voor deze ontwikkeling. Deze ontwikkeling is daarvoor te kleinschalig.

5.2.2.3 *Keur*

Het plangebied is niet gelegen in een invloedsgebied, een attentiegebied of een bescherm gebied op basis van de Keur.

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

Deze ontwikkeling ziet toe op een toename van verhard oppervlak. Ter plaatse van Lodderdijk 24-26 wordt een stal afgebroken van 242 m² en een sleufsilo van 300 meter verwijderd. Dit deel van de ontwikkeling voorziet in een afname van verharding. Aan de Wouw wordt een parkeercoffer gecreëerd en er worden vier woningen toegevoegd. Voor de parkeercoffer wordt een toename verwacht van circa 200 m² en voor de woningen wordt een verhard oppervlak verwacht van totaal 700 m². per saldo neemt het verhard oppervlak toe met circa 360 m². In paragraaf 6.2.2.6 is de hemelwaterinfiltratie nader uitgewerkt.

5.2.2.5 *Bodem- en water binnen het plangebied*

Volgens de bodemkaart bestaat de ondergrond binnen het plangebied uit eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog. Binnen het plangebied is een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 60-80 cm-mv aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de GHG binnen het plangebied.



Figuur 16: Grondwaterstand binnen het plangebied

5.2.2.6 Omgang met hemelwater

Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt voor de nieuw te realiseren kavels een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Voorbeelden hiervan zijn infiltratiekratten, een infiltratieveld of een zaksloot. Binnen het plangebied is voldoende ruimte voor het realiseren van voldoende waterberging op eigen gronden. De bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand gelegen te zijn.

De benodigde infiltratiecapaciteit kan worden berekend door de toename van het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). De waterberging wordt aangelegd boven de GHG. Bij een verwachte toename van het verhard oppervlak van maximaal $350 m^2$ per toe te voegen wooneenheid dient zorggedragen te worden voor infiltratievoorziening van $21 m^3$. Vanwege de relatief lage grondwaterstand zijn er verschillende mogelijkheden voor hemelwaterberging.

De waterberging kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door een groen mosdak, een verlaging in het maaiveld, een natuurlijke vijver, grindkoffers, of combinaties hiervan. De voorziening dient binnen 48 uren weer beschikbaar te zijn voor een herhalingsbui.

Voorgesteld wordt hemelwater middels een infiltratieriool richting een infiltratieveld, zaksloot of laagte te brengen. Een infiltratieriool moet boven de GHG liggen zodat het in natte perioden geen drainerende functie krijgt. Een bovengrondse voorziening is goedkoper, minder onderhoudsgevoelig en minder fout gevoelig dan een ondergrondse voorziening.

De wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.2.2.7 Omgang met afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer betaalt hiervoor de aansluitingskosten. Voor elke wooneenheid dient een eigen aansluiting op het riool te worden aangevraagd. Er mag alleen afvalwater worden geloosd, geen hemelwater. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

5.3.2 Toets

Het plangebied is gelegen in de regio 'Peelrand'. *Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwel aan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kransnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven. Bij Mill ligt een deel van de Peel-Raamstelling, bestaande uit het Defensiekanaal, inundatieterreinen en diverse kazematten. Het westelijke gedeelte van de Peelrand is na de Tweede Wereldoorlog sterk verstedelijkt. Hier liggen grote plaatsen als Helmond, Deurne, Uden, Oss, Someren, Gemert en Heesch. Het oostelijk gedeelte van de Peelrand wordt gekenmerkt door kleine dorpen als Schaijk, Mill, Sint Anthonis en Overloon. De infrastructuur wordt hier bepaald door enkele regionale wegen.*

Een gedeelte van de Lodderdijk is ter hoogte van het plangebied ook aangemerkt als onderdeel van Religieus complex Handel. Het betreft een religieus complex met bedevaartskerk, begraafplaats, processiepark en processieweg met kapelletjes. Al in de 14e eeuw is Handel bekend als bedevaartsoord, waar Maria Hemelvaart wordt vereerd. De oorspronkelijke kapel werd in de loop der tijd uitgebreid tot de huidige kerk van Maria Hemelvaart (1747, 1896, 1902). Bij de kapel, later kerk, een bron, gevoed door "wijstwater", dat hier aan de dag treedt als gevolg van de peelrandbreuk. Aan de weg tussen Handel en Gemert werden in de loop der tijd kleine kapelletjes of "keskes" gebouwd. De weg staat in de volksmond bekend als "Keskesdijk". De eerste "keskes" verrezen waarschijnlijk in de 17e eeuw. In de periode 1888-1891 werden de huidige bakstenen "keskes", met de Zeven Smarten van Maria gebouwd. Vanaf 1902 werd rond de kerk een processiepark aangelegd, met de Benedictiekapel (1909), het "Heilig Putje" (1919), 15 "keskes" met scènes uit het leven van Maria (1906-1910) en kruiswegstaties (1918-1919). In het processiepark en langs de "Keskesdijk" oude bomen. Het complex is kenmerkend voor een katholiek bedevaartsoord uit de periode van het "Rijke Roomse Leven", omstreeks 1900.

De boerderij aan Lodderdijk 24-26 is aangemerkt als gemeentelijk monument. Op navolgende figuur is de boerderij te zien omstreeks 1968.



Figuur 17: Lodderdijk 26 omstreeks 1968

Binnen het plangebied gaat geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing verloren met deze ontwikkeling. Aan de boerderij vinden geen wijzigingen plaats. De boerderijwoning is reeds gesplitst. De toenmalige splitsing is uitgevoerd conform de toenmalige vereisten in verband met cultuurhistorie en dit is destijds ook gecontroleerd door de gemeente. De beoogde ontwikkeling tast geen cultuurhistorische omgevingswaarden aan.

5.4 Archeologie

5.4.1 Beleidskader

5.4.1.1 Inleiding

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.4.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een verschillende waardering van het bodemarchief (gebieden met archeologische verwachtingen en/of vastgestelde waarden). De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid is een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld.

5.4.2 Toets

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in deels een 'Categorie 4 Gebied met hoge verwachting' en deels in 'Categorie 5 Gebied met middelhoge verwachting'. Ter plaatse van Lodderdijk 24 en 26 vindt geen noemenswaardige bodenverstoring plaats. Er is geen sprake van overschrijding van de verstoringsgrenzen.

Ter plaatse van de bouwlocatie aan De Wouw geldt een verstoringsgrens van 2.500 m² en 0,40 m beneden maaiveld. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

5.5 Natuur

5.5.1 Beleidskader

5.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura-2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura-2000 gebied. Met Aeries Calculator wordt de stikstofdepositie bij een ontwikkeling bepaald.

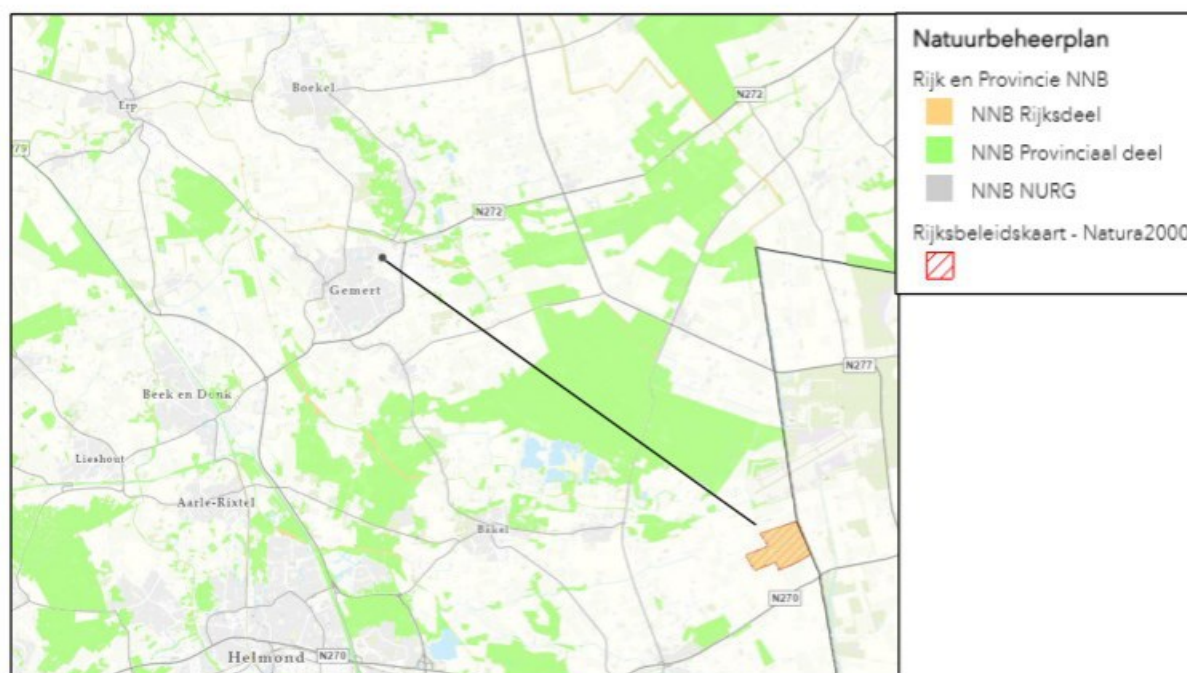
5.5.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

5.5.2 Toets

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Het dichtstbij het plangebied gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel', gelegen op een afstand van circa 12 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. In navolgende figuur is de ligging van dit gebied ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 19: Ligging planlocatie ten opzichte van Habitatrichtlijngebieden

Het plangebied is gelegen op circa 12 kilometer van een Vogel- en Habitatrichtlijngebied. Hiermee is uit te sluiten dat deze ontwikkeling een effect op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden heeft.

5.5.2.2 Stikstofdepositie

Voor deze ontwikkeling is een Aerius berekening uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt leidt tot een depositeresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar in zowel de gebruiks- als bouwphase.

5.5.2.3 Soortenbescherming

Binnen het plangebied is een ecologische QuickScan uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie hiervan weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage opgenomen.

"Eindconclusie :

- De beoogde herontwikkeling op de locatie Lodderdijk 24-26 te Gemert zal niet leiden tot aantasting van beschermde natuurwaarden; soortenbescherming, gebiedsbescherming en houtopstanden.
- Met de beoogde ontwikkeling worden geen verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming overtreden mits de voorzorgsmaatregelen voor Vogels algemeen en de Toepassing algemene zorgplicht voor vrijgestelde soorten (Hoofdstuk 8) worden nageleefd.

5.6 Geluid

5.6.1.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

5.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

5.6.2 Toets

5.6.2.1 Wegverkeerslawaaai

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

5.6.2.2 Industrielawaai

Ten oosten van het plangebied ligt bedrijventerrein Wolfsveld. De woningen worden opgericht buiten de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein Wolfsveld. Hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht.

5.7 Geur vanuit veehouderijen

5.7.1 Beleidskader

5.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Deze vragen worden beantwoord op basis van navolgende wetgeving- en beleidsdocumenten.

5.7.1.2 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

5.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 ouE/m³ binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Het is middels een verordening mogelijk maatwerk per gebied, waarmee oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

5.7.1.4 Gemeentelijk beleidskader

Onder de werkingssfeer van de Wet geurhinder en veehouderij heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel op 6 februari 2014 de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel is aangegeven dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, de waarden in navolgende figuur gehanteerd worden als toetswaarden.

	Gemert, Bakel, Miiheze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven-terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verwevings-gebied	Bedrijventerrein, landbouwontwikkelingsgebieden
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

Figuur 20: Toetswaarden aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'

Als het woon- en leefklimaat kan worden geclassificeerd als 'voldoende' of 'goed', dan zijn er vanuit het aspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief.

5.7.1.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

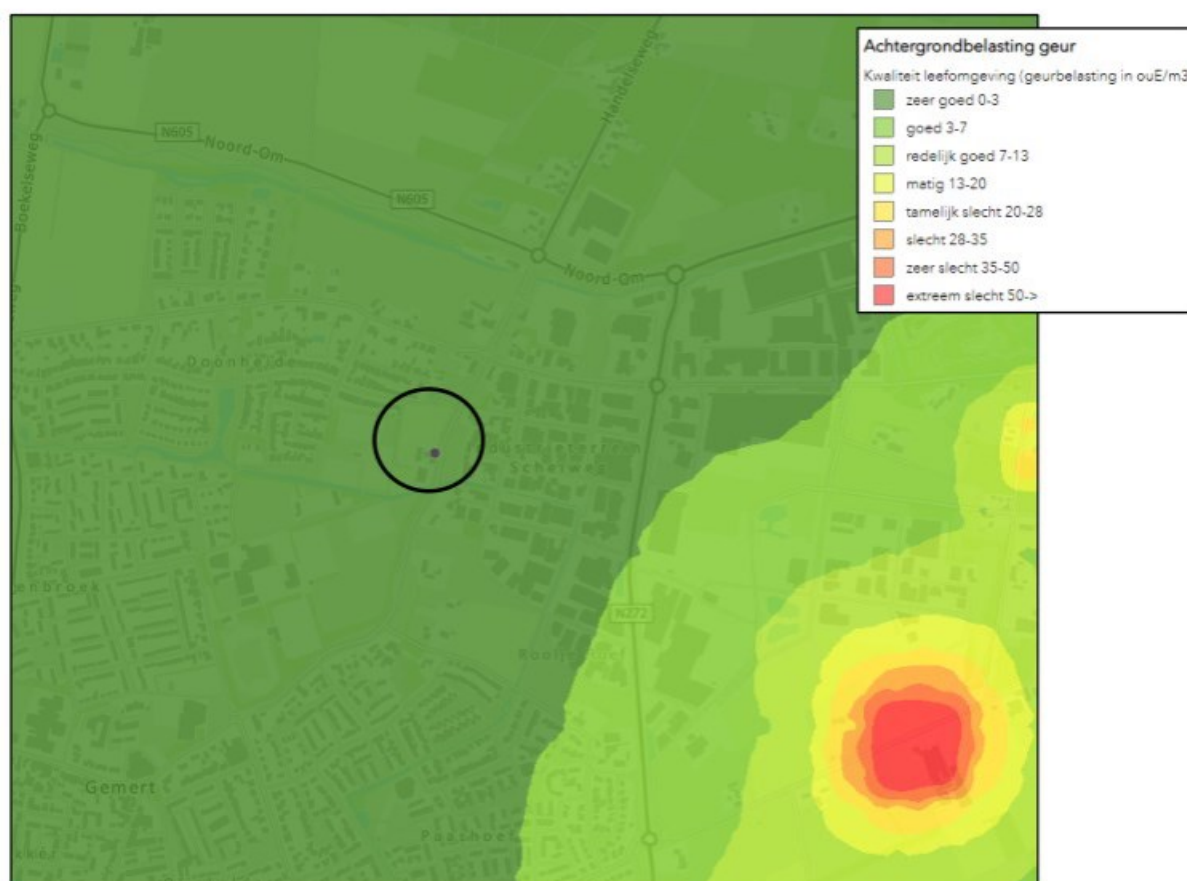
5.7.1.6 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. Normaal gesproken bepaalt de achtergrondbelasting het woon- en leefklimaat op een locatie. Dit is anders indien de voorgrondbelasting tenminste de helft van de achtergrondbelasting bepaald. Dan is de voorgrondbelasting maatgevend voor beoordeling van het woon- en leefklimaat.

5.7.2 Toets

5.7.2.1 Woon- en leefklimaat

Conform de gemeentelijke geurverordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, de waarden in voorgaande tabel worden gehanteerd als toetswaarden. De ontwikkeling vindt plaats in de kern Gemert. Uit de tabel blijkt dan ook dat voor het plangebied een toetswaarde van 9-11 ouE/m³ geldt. De cumulatieve geurhinder betreft de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Odzob) is de achtergrondbelasting in de gemeente Gemert-Bakel in kaart gebracht. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelasting, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Kaart met indicatieve achtergrondbelasting voor het plangebied en omgeving

De achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied is aan te merken als 'zeer goed'. Het woon- en leefklimaat vormt geen belemmering.

5.7.2.2 *Belemmeringen veehouderijen*

De beoogde ontwikkeling mag veehouderijbedrijven in de omgeving niet onevenredig in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren. In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijbedrijven van derden. Er is geen sprake van onevenredige belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van een veehouderij.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.1 *Endotoxinen*

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

5.8.1.2 *Geitenhouderijen*

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

5.8.1.3 *Gewasbeschermingsmiddelen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

5.8.2 Toets

5.8.2.1 Endotoxinen

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen veehouderijen gelegen waarvoor endotoxine-contour geldt. voor dit aspect worden geen belemmeringen verwacht.

5.8.2.2 Geitenhouderijen

Er zijn binnen een afstand van 2 kilometer van het plangebied geen geitenbedrijven gelegen. Een advies van de GGD is niet noodzakelijk bij deze ontwikkeling.

5.8.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Rondom het plangebied is geen sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Het aspect gewasbeschermingsmiddelen is niet aan de orde bij deze ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Beleidskader

5.9.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.9.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

5.9.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

5.9.2 Toets

5.9.2.1 Uitstoot van schadelijke stoffen

Binnen het plangebied is sprake van de toename van maximaal 4 woningen met de daarbij behorende verkeersbewegingen. De ontwikkeling valt hiermee onder het Niet In Betekenende Mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

5.9.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

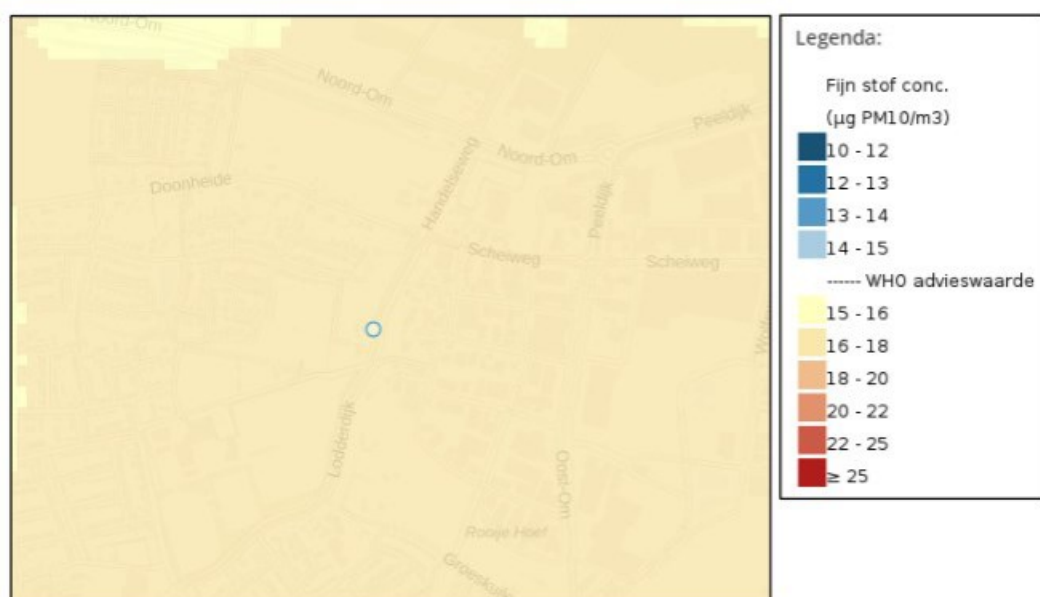
Inleiding

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof.

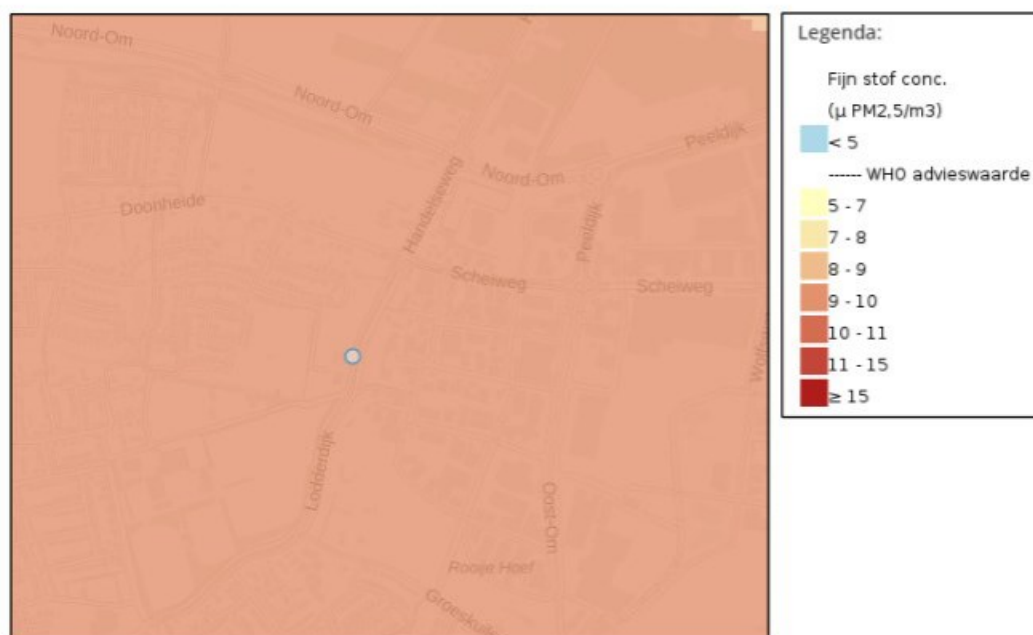
Fijnstof

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Fijnstof 2020 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied



Figuur 23: Fijnstof 2020 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving) ter plaatse van de omgeving van het plangebied

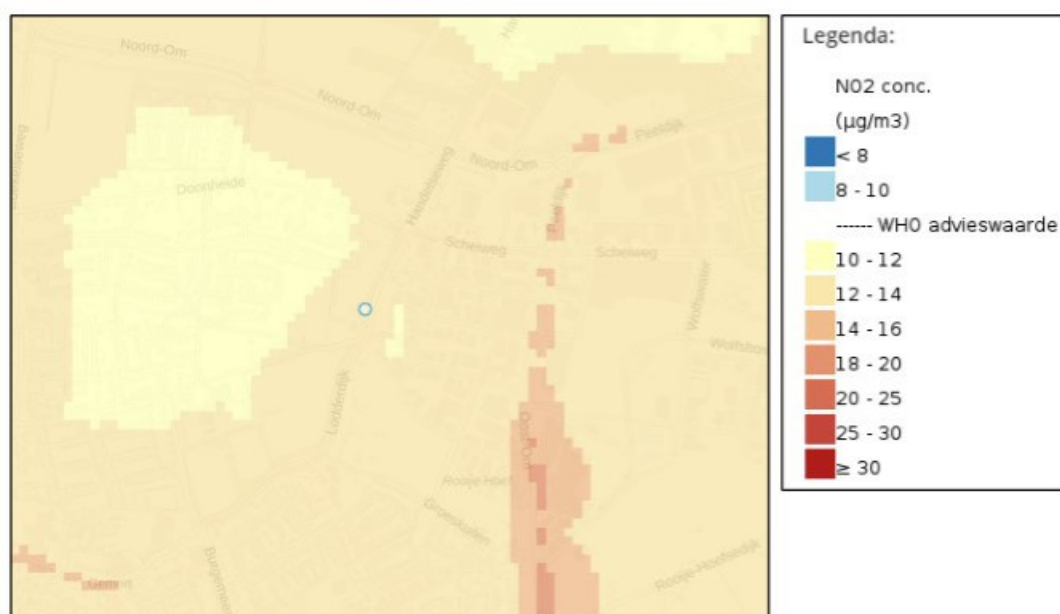
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 16-17 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

Stikstofoxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie en directe omgeving weer. De jaargemiddelde concentratie van NO₂ bedraagt 12-14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figuur 24: Stikstofdioxide 2020 voor de planlocatie (Bron: Atlas leefomgeving)

5.9.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Deze ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit. Het besluit gevoelige bestemming is niet van toepassing deze ontwikkeling.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van zowel burgerwoningen, een sportpark en bedrijventerrein Wolfseind. Sprake is dan ook van een functiemenging, waarmee het plangebied valt te typeren als gelegen binnen 'gemengd gebied'.

5.10.2 Toets

5.10.2.1 Maatschappelijke bestemming

Beoogd wordt om ter plaatse van de loods een maatschappelijke bestemming op te nemen. De maatschappelijke bestemming kent een milieucategorie 1 maximaal 2. Voor bedrijven met een dergelijke milieucategorie geldt in gemengd gebied een afstand van maximaal 10 meter. De meest dichtbij gesitueerde woning betreft de huidige bedrijfswoning op een afstand van circa 16 meter.

5.10.2.2 Lodderdijk 24-26

De huidige bedrijfswoning is reeds aan te merken als een gevoelige functie. Wel wordt planologisch gezien één nieuwe woning toegevoegd binnen bestaande bebouwing. Op een afstand van 60 meter ten oosten van de woning zijn bedrijven gesitueerd in milieucategorie 2 of 3.1. voor deze bedrijven geldt

een maximale afstand van 30 meter in gemengd gebied. Ten westen van de woning is het sportpark gesitueerd. gelegen. Voor een veldsportpark geldt een minimale afstand van 50 meter tot een gevoelige locatie. Deze afstand mag in het gemengd gebied worden teruggebracht naar 30 meter. Het aspect 'geluid' is hierbij de maatgevende factor. De bestaande woning bevindt zich op een afstand van circa 85 meter tot het sportpark.

Woningbouw De Wouw

De beoogde nieuwe woningen worden opgericht op een afstand van minimaal 32 meter tot het sportpark. De afstand tot het bedrijventerrein Wolfsveld bedraagt meer dan 100 meter. Aan de westrand van het bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan in een milieucategorie van maximaal 3.1. De beoogde woningen worden opgericht buiten de aan te houden richtstand van 30 meter.

5.10.3 Conclusie

Gesteld kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de kaders van de Bedrijven en milieuzoneering.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Beleidskader

5.11.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.11.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die

niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

5.11.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

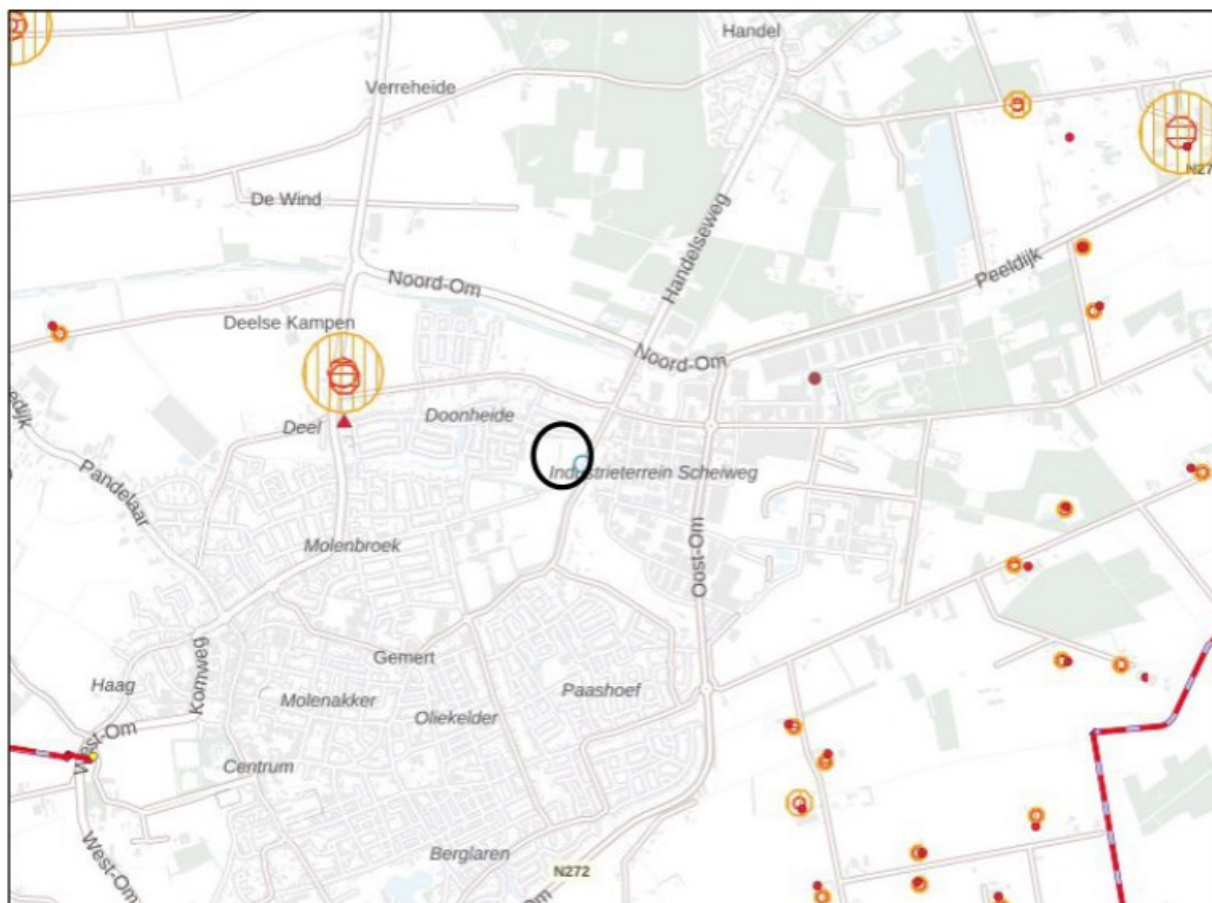
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd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

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.11.2 Toets

5.11.2.1 Risicovolle inrichtingen

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn geen locaties aangeduid op de risicokaart. Binnen een afstand van 500 meter rondom het plangebied zijn geen andere inrichtingen in het kader van de externe veiligheidsnormen aanwezig waarbij sprake is van een in acht te nemen risicocontour. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

5.11.2.2 Transport

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een route voor gevaarlijk transport. In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen, buisleidingen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

5.12 M.e.r-beoordeling

5.12.1 Beleidskader

5.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te be-

palen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk veranderd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

5.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

5.12.2 Toets

5.12.2.1 Drempelwaarden

De afwijking binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

5.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het plan kan niet worden aangemerkt als een activiteit die voorkomt in een van de categorieën uit bijlagen C en D van het Besluit m.e.r. Voor het plan is het uitvoeren van een M.E.R.-beoordeling niet noodzakelijk, het besluit M.E.R. vormt geen belemmering.

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft bovendien geoordeeld dat een zeer kleinschalige ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Gemert-Bakel zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn verder onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Door initiatiefnemer wordt met omwonenden op informele wijze een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag van de omgevingsdialoog wordt als bijlage bij deze ruimtelijk onderbouwing gevoegd.

Daarnaast zal het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt, conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg beoordeeld door de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt wordt voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd.