

Ruimtelijke onderbouwing

**Voor het realiseren van twee nieuwe woningen
op de locatie St. Antoniusstraat 17 in De Mortel en
het splitsen van de bestaande woonboerderij**



April 2023



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	5
2.3 Planbeschrijving.....	7
2.4 Geldend bestemmingsplan	8
3. TOETS AAN BELEID	9
3.1 Nationaal ruimtelijk beleid	9
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. TOETS RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	15
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	16
4.2 Bodem.....	17
4.3 Bedrijven en milieuzonering.....	17
4.4 Geluidhinder	18
4.5 Geurhinder	19
4.6 Verkeer en parkeren	21
4.7 Externe veiligheid.....	23
4.8 Ecologie.....	23
4.9 Luchtkwaliteit	24
4.10 Archeologie	25
4.11 Cultuurhistorie	27
4.12 Water.....	28
4.13 Gezondheid	30
6. CONCLUSIE	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

APRIL 2023

1. INLEIDING

Aanvrager is voornemens om het perceel met woonboerderij aan de St. Antoniusstraat 17 in De Mortel te herontwikkelen. Die herontwikkeling bestaat uit twee onderdelen: enerzijds de splitsing van de boerderij in twee woningen en anderzijds de bouw van twee nieuwe, vrijstaande (schuur)woningen op het perceel. Voor eerstgenoemde ontwikkeling is op 20 september 2022 een omgevingsvergunning 1^e fase verleend voor de planologische wijziging (de splitsing) middels de kruimelgevallenregeling. De vergunning voor de bouwkundige splitsing dient nog verleend te worden.

Om de twee nieuwe woningen te kunnen bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. In een ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Dat is deze notitie.

2. PLANOMSCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen aan de noordwestzijde van het dorp De Mortel, kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie H, nummer 2955. De boerderij is gelegen aan de entree van het dorp, aan de kruising met de Koolhof en is al enkele jaren onbewoond.



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

Op het perceel zijn naast de boerderij ook een vervallen schuur en een vervallen bakhuisje aanwezig. De rand van het perceel is aangeplant met een wilgenrij, om uitvoering te geven aan de groennorm vanwege de splitsing van de boerderij.



Afbeelding 2. Kadastrale aanduiding en luchtfoto (bron: kadastralekaart.com). In geel het plangebied.



Afbeelding 3. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De planlocatie markeert de entree van de kern De Mortel. Het pand ontleent haar beeldbepalende waarde voor een groot deel aan de karakteristieke 'schuine' ligging van de boerderij. Ten westen van de planlocatie is een open akker aanwezig, die vanaf de St. Antoniusstraat zicht geeft op de oude akker Kranebraken en de bebouwing van de Koolhof.

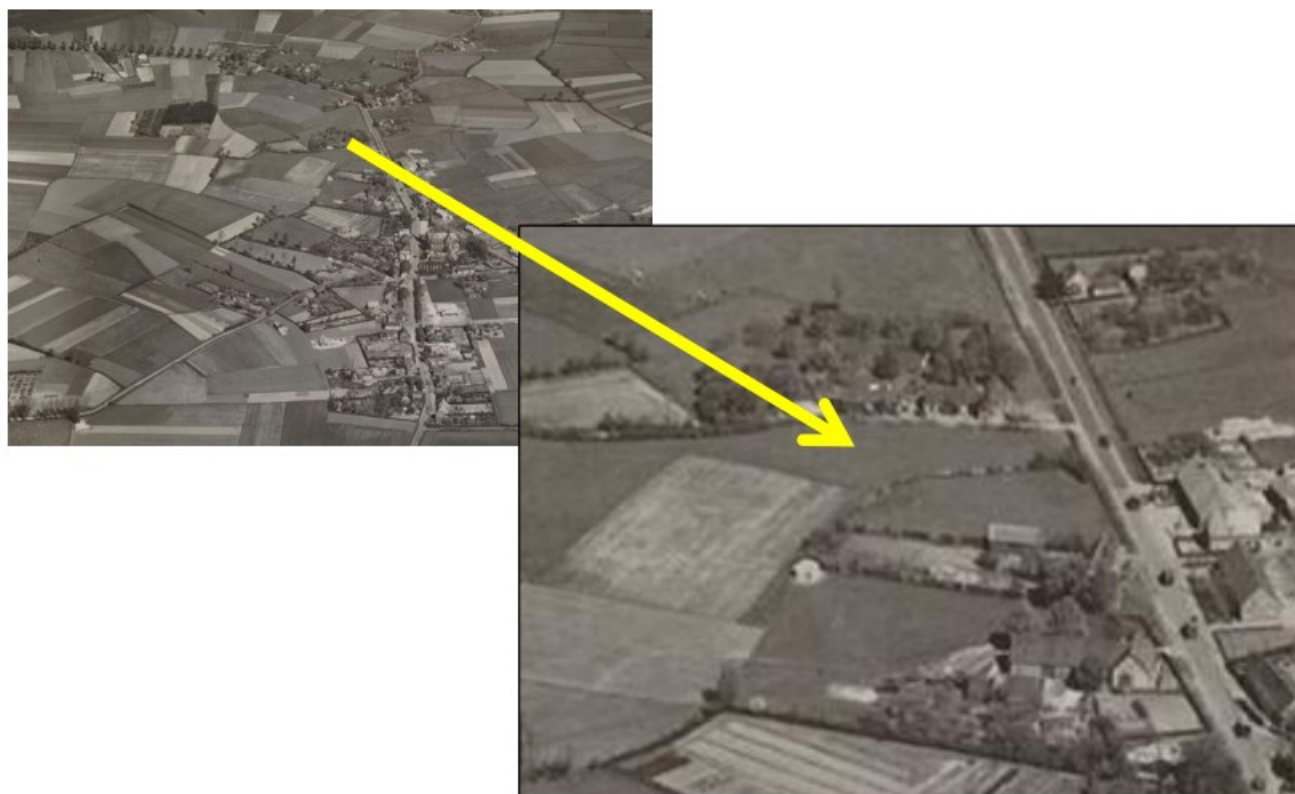
Achter de Koolhof is momenteel een plan in voorbereiding voor uitbreiding van het dorp. Het plan heeft de werktitel 'Moeshof'. De toegang van dit plangebied zal vermoedelijk via de Koolhof verlopen.

Voor de locatie 'Moeshof' heeft bureau RAAP In opdracht van de gemeente Gemert-Bakel een cultuurhistorisch onderzoek verricht naar de aanwezige waarden in de omgeving (RAAP-rapport 4916, "Aan de rand van de Kranebraken"). In het rapport wordt ook een historische analyse gegeven van het perceel St. Antoniusstraat 17 en de waarde ervan voor de omgeving. St. Antoniusstraat 17 is een oud huisperceel, dat omgeven werd door een houtsingel. De beplanting is in de loop der tijd verdwenen en daardoor is een open zicht op de oude akker Kranebraken ontstaan. De locatie maakt overigens zelf geen onderdeel uit van die oude akker en het open zicht is geen doel op zich. Navraag bij RAAP leert dat de zichtlijnen die zijn aangegeven in genoemd rapport vooral indicaties zijn van plekken waar de doorlopende bebouwing nog onderbroken en de vroegere afwisseling tussen erven en agrarisch land nog herkenbaar is. De 'zichtlijn' heeft vooral te maken met het voorkomen dat kernen of buurtschappen visueel aan elkaar groeien, waardoor er van een inbedding in het landschap zoals vanaf de openbare weg zichtbaar, weinig sprake meer is.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart, met een blauwe pijl is de oude houtsingel aangewezen

Op een luchtfoto van begin jaren '50 van de vorige eeuw is de landschappelijke inbedding van het perceel in de omgeving, met de houtsingel, duidelijk waarneembaar.



Afbeelding 5. Luchtfoto De Mortel ca. 1951. Op de uitsnede is de foto ingezoomd op St. Antoniusstraat 17.

Inmiddels is er weer een rij beplanting aangebracht op de plek van de voormalige houtsingel, om uitvoering te geven aan de groennorm bij de splitsing van de boerderij. Het betreft een wilgenrij, waarvoor is gekozen naar aanleiding van de omgevingsdialoog. Op deze wijze behouden de omwonenden aan de overzijde van de St. Antoniusstraat nog een voldoende open zicht naar de akker van de Kranebraken, hetgeen zij als wens hebben ingebracht in het overleg.

Stedenbouwkundige en functionele structuur

Samen met de voormalige boerderij St. Antoniusstraat 16 en de boerderij St. Antoniusstraat 20 vormt het ensemble op nr. 17 de karakteristieke landelijke dorpsentree van De Mortel vanuit Gemert. De overheersende functie in de directe omgeving is wonen. Aan de zuidwestzijde van de planlocatie is de wijk Koolhof gelegen, de planmatige dorpsuitbreiding uit de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw. De open ruimte tussen de betrekkelijk nieuwe woning aan de St. Antoniusstraat 9 en St. Antoniusstraat 7 heeft landschappelijk en cultuurhistorisch waarde.

De aanblik van het totale erf is echter dringend aan verbetering toe. Zowel de boerderij als de bijgebouwen zijn in erbarmelijke staat en herstel danwel herbouw van de boerderij is mede uit veiligheidsoverwegingen op korte termijn noodzakelijk. Vandaar dat vooruitlopend op onderhavig bestemmingsplan al een omgevingsvergunning is aangevraagd om de boerderij te kunnen verbouwen en splitsen. Op die wijze kan het beeldbepalend karakter van de boerderij behouden blijven. Het realiseren van twee nieuwe woningen, die in positionering als verschijningsvorm als schuurvolume bij de boerderij horen, hoort ook bij deze verbeteringsslag voor de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 6. De slechte staat van de boerderij (links) en de bijgebouwen

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer ziet mogelijkheden tot verbetering van de ruimtelijke situatie door het splitsen van de boerderij en het toevoegen van twee extra woningen door deze op te nemen in het ensemble, vanuit de gedachte van nieuwe boerenerven. Eerder is aangetoond op de luchtfoto dat de schuur die daar voorheen stond iets ten noorden van de huidige schuur was geplaatst. Een nieuw gebouw onder de beeldkwaliteit van een schuurwoning, passend bij de boerderij en onderdeel uitmakend van het erf, kan vanuit de richting Gemert een interessante kwaliteitsverbetering geven. Ingepast in het historisch landschap door herstel van de oude houtsingel (nu wilgenrij). Tegelijkertijd ontstaat aan de Koolhof dan ruimte voor het realiseren van een tweede schuurwoning, die in zekere zin ook een geleiding is naar het toekomstige plan Moeshof, waarvoor de ontsluiting hoogstwaarschijnlijk in deze hoek zal moeten plaatsvinden. Een erfontwikkeling op St. Antoniusstraat 17 kan overigens wel op zichzelf ontwikkeld worden en sluit de ontsluiting voor de beoogde dorpsuitbreiding niet uit.

In de randvoorwaarden is aan initiatiefnemer meegegeven dat de herontwikkeling recht dient te doen aan het complexgewijze karakter van boerderij en schuur/schuren. Vandaar dat de twee nieuwe woningen zijn gelegen aan een binnenerf, waaraan ook de tuinen van de boerderijwoningen zijn gelegen. De woning in de noordelijke zijde van de boerderij heeft een eigen ontsluiting aan de St. Antoniusstraat, maar voor de overige drie woningen wordt een nieuwe inrit aangelegd aan de Koolhof. Dat is uit oogpunt van verkeersveiligheid ook beter.

In de westelijke punt van de planlocatie wordt planologisch vastgelegd dat bebouwing hier niet aan de orde is; zo wordt een eventuele toekomstige ontsluiting naar het plan Moeshof niet geblokkeerd.

Hieronder het inrichtingsplan met de beoogde verkaveling.



Afbeelding 7. Inrichtingsplan

De bebouwing op het nieuwe erf sluit aan bij het beeldkwaliteitsplan Buitengebied en de Gereedschapskist voor bebouwing aan de dorpsranden als uitwerking daarvan. Het uitgangspunt is enkelvoudige bouwmassa's waarbij de kap beeldbepalend is ten opzichte van de gevel.

2.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Daarin heeft de locatie de bestemming 'Wonen' voor het gehele perceel met een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' en een specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand'. In principe zijn ten noorden van boerderij en

schuur (wat nu is agrarisch is ingericht) binnen de woonbestemming bijgebouwen op te richten, alsmede perceelsafscheidingsen.



Afbeelding 8. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

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

3. TOETS AAN BELEID

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

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

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de

biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

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

3.1.1. Radarstation

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: *"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk*

groen en infrastructuur." Per 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als deels Stedelijk en deels Landelijk gebied. Ook geldt de aanduiding 'Aardkundig waardevol gebied' vanwege de ligging nabij een breuklijn in de ondergrond.



Afbeelding 9. Verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van deze kaart kunnen de volgende conclusie worden getrokken:

- De boerderij is gelegen in bestaand Stedelijk gebied en binnen de bebouwde kom, zodat de kruimelgevallenregeling (artikel 4 bijlage II lid 9 Bor) toegepast kon worden voor de boerderijsplitsing. Dat is ook gebeurd bij het verlenen van de omgevingsvergunning.
- De twee schuurwoningen zijn eveneens gelegen binnen de begrenzing van het Stedelijk gebied, door toepassing te geven aan de voorwaarden om een compact erfcomplex te realiseren. Dat blijkt uit onderstaande tekening, waarop de rode lijn de begrenzing van het Stedelijk gebied is.



Afbeelding 10. Begrenzing stedelijk gebied (rode lijn), geprojecteerd op het inrichtingsplan

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen het bestaand Stedelijk gebied geldt, dat de gemeente hierbij een hoge mate van beleidsvrijheid heeft. Er vindt geen noemenswaardig extra ruimtebeslag plaats door deze ontwikkeling, omdat de bestaande gebouwen en verharding verdwijnen. Daarmee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe van zorgvuldig ruimtegebruik. Aangezien de noordelijke helft van het thans als woonbestemming geldend perceel een agrarische invulling en bestemming krijgt, is hier ook niet meer de kans aanwezig dat bijgebouwen en erfscheidingen worden gerealiseerd, wat in de huidige situatie wel degelijk mogelijk is. Hierdoor wordt de onbebouwde ruimte tussen St. Antoniusstraat 9 en 17 duurzaam verankerd.

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

Peelrandbreuk

Volgens de aanduidingen van de Interim omgevingsverordening is de planlocatie gelegen op de rand van een zone die is aangeduid als Aardkundig waardevol gebied. Dit gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden. Deze aanduiding heeft te maken met de invloedzone van het Peelrandbreukenstelsel.



Afbeelding 11. Aanduiding van het aardkundig waardevol gebied (tussen de rode lijnen)(bron: kaartbank provincie Noord-Brabant)

Vandaar dat aandacht besteed moet worden aan de gevolgen van de planontwikkeling voor de bodemkundige en geohydrologische situatie ter plaatse. Het betreft hier de bouw van reguliere woningen, zonder onderkeldering (ondergronds bouwen wordt in de algemene bouwregels uitgesloten voor deze locatie). Dit betekent dat een normale funderingsdiepte van 60-80 cm-mv wordt toegepast. De breuklijn in de ondergrond is naar alle waarschijnlijkheid gelegen op ongeveer 60 meter ten westen van de planlocatie (gezien de strook op de bovenstaande kaart). Op deze lijn zijn ook diverse woningen in de wijk Koolhof gerealiseerd, waar geen problemen door zijn ontstaan als het gaat

om grondwater. Om deze redenen wordt het niet aannemelijk geacht dat de bouw van de nieuwe woningen een negatief effect hebben op de bodemkundige en geohydrologische situatie.

3.2.3. Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Conclusie

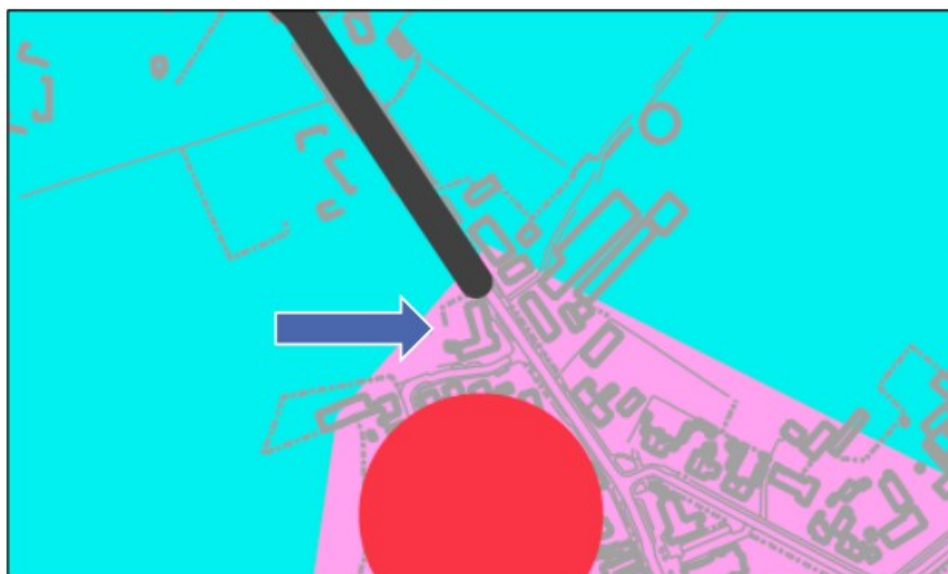
Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Plus

De Structuurvisie + 2011-2021 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. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitsplannen. In onderhavig plan is dat het geval.

Voor de planlocatie zijn geen specifieke doelstellingen aangegeven.



Afbeelding 12. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus. De blauwe pijl duidt de projectlocatie aan.

3.3.2 Woonbeleid

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

De gemeente streeft de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij men woningen wil toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. De gemeente ziet de noodzaak om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, omdat het aantal huishoudens de komende tijd toeneemt. In kleine kernen als De Mortel ligt de nadruk op het voorzien in 'goed wonen in een landelijke omgeving'. Met onderhavig plan wordt aangesloten op de behoefte van woningzoekenden in het dorp, die graag een volgende stap maken in hun wooncarrière. Het aanbod aan zelfbouwkavels is momenteel minimaal en het beschikbaar maken van nieuwe mogelijkheden in deze categorie betekent dat elders in het dorp een bestaande woning vrijkomt.

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

Het voornemen past binnen het beleid ten aanzien van woningbouw.

3.3.2. Groennorm

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

Het naar de groennorm vertaalde gemeentelijk uitgangspunt is dat per toe te voegen wooneenheid 75 m² volwaardig groen (openbaar beleefbaar) gerealiseerd dient te worden. Het aantal nieuwe woningen is 3, zodat in totaal 225 m² aan beleefbaar groen moet worden gerealiseerd. De wilgenrij op de rand van het perceel (75 m²) is de invulling van de groennorm voor de extra woning als gevolg van de boerderijsplitsing, waarvoor omgevingsvergunning is verleend. Er resteert dus nog een groenopgave van 150 m².

Aan de groennorm wordt invulling gegeven door aanplant van een beukenhaag voor de schuurwoning aan de Koolhof. Deze wordt middels het inrichtingsplan verankerd aan de planregels van het bestemmingsplan. De haag is 1 meter hoog ter plaatse van de woningen en maximaal 2 meter vanaf de achtegevel van de nieuwe schuurwoning aan de weg, teneinde de privacy in de tuin te waarborgen. Daarnaast worden zowel links als rechts van de nieuwe inrit leilindes geplaatst. Deze verzachten het zicht op de nieuwe bebouwing en het zorgt voor eenheid in de inpassing van het erf. Tenslotte wordt aan de straatzijde een hoek van bijna 100 m² opnieuw ingericht als openbaar groen en wordt ook hier een lage beukenhaag aangebracht. Deze hoek is al tijdenlang in gebruik door de voormalige bewoners van de boerderij en ingericht met sierplanten en struiken. Door deze te herinrichten neemt de kwaliteit en ruimtelijke beleving van de St. Antoniusstraat toe, aansluitend op het groen gelegen tussen St. Antoniusstraat 17 en St. Antoniusstraat 21. Strikt genomen is dit geen 'eigen terrein', maar door het jarenlange gebruik waartegen niet handhavend is opgetreden heeft zich dit in de praktijk wel zo gevormd. Deze ontwikkeling kan aangegrepen worden om een kwaliteitsslag voor de leefomgeving te bereiken.

Op deze wijze wordt kwalitatief en kwantitatief voldaan aan de groennorm.

4. TOETS RUIMTELIJKE ASPECTEN

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

4.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

Milieugevolgen

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

Gevoelig gebied

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

4.2 Bodem

Om te beoordelen of de bodemgesteldheid voldoende is voor het beoogd gebruik heeft Milon in december 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. In het bodemonderzoek zijn ten hoogste licht verhoogde gehalten in de bovengrond aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Tijdens de uitvoering van het locatiebezoek zijn wel een asbestverdachte regenpijp en twee asbestdaken waargenomen. Dit maakte de bodem verdacht op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen. In overleg met de opdrachtgever is besloten een verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Daaruit blijkt dat gehalten boven de grenswaarde voor nader asbestonderzoek en ook de interventiewaarde zijn aangetroffen. Er wordt gesproken van een verontreiniging met asbest. Nader asbestonderzoek is formeel gezien noodzakelijk. Omdat de bron van de verontreiniging de afwatering van een asbestdak is (afspoeling asbestvezels) wordt vaker voor dergelijke gevallen, in overleg met het bevoegd gezag, een nader onderzoek overgeslagen en middels een praktische oplossing overgaan tot sanering van de afwateringszone. Hierover vindt nader overleg plaats tussen de bodemdeskundige en de gemeente. Dit aspect wordt in het kader van de melding voor het slopen van het dak verder geadresseerd.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

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

bedrijf aanwezig aan de overzijde van de St. Antoniusstraat, dit wordt betrokken bij het onderwerp 'geurhinder' (zie paragraaf 4.5 van deze notitie).

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

4.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

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

Wat betreft wegverkeerslawaai het volgende. De St. Antoniusstraat ter plaatse van de boerderij is een weg met een snelheidsregime van 30 km/u. De planlocatie ligt echter binnen een geluidzone van een 50 km-weg zoals bedoeld in artikel 74 en 75 van de Wet geluidhinder, aangezien de grens tussen de 30km- en 50 km-zone op slechts 30 meter is gelegen van de boerderij. Vandaar dat onderzocht is of voldaan kan worden aan de gestelde eisen in de Wet geluidhinder. De Roever Omgevingsadvies heeft daartoe een onderzoek uitgevoerd, hetgeen is toegevoegd aan de bijlagen.

Uit het rapport blijkt dat de geluidbelasting vanwege het gezoneerde 50 km/u-deel van de St. Antoniusstraat op zijn hoogst 44 dB bedraagt ter plaatse van de noordelijke gevels van de bestaande boerderij (1e verdieping) en van één van de beoogde woningen (2e verdieping, hetgeen vanwege het volume van de schuurwoning niet aan de orde is). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt nergens overschreden. Een hogere-waardeprocedure is niet aan de orde. Dit aspect staat vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

Met het oog op een acceptabel woon- en verblijfsklimaat wordt meestal uitgegaan van een cumulatieve geluidbelasting, inclusief wegen in een 30 km/uur zone. Bij de bestaande boerderij bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 63 dB ter plaatse van de voorgevel (beide etages). De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal $63 - 33 = 30$ dB. In dit specifieke geval is sprake van splitsing van een bestaande woning. Het Bouwbesluit gaat bij splitsing uit van het 'rechtens verkregen niveau'. Bij de nieuw te realiseren woningen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 55 dB ter plaatse van de oostgevel van de meest noordelijke woning. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt dan maximaal $55 - 33 = 22$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in het kader van nieuwbouw vrijwel altijd behaald. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan ook nog worden gesteld:

- De woningen zullen beschikken over een geluidluwe gevel.
- Alle woningen beschikken over een geluidluwe achtertuin.
- Aangezien nieuwbouw over het algemeen aan hoge eisen voor de gevelwering voldoet kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat binnen in de nieuwbouwwoningen niet in de weg staat.
- De situering van de woningen is wat dichter naar elkaar toe geschoven dan gemodelleerd, waardoor ook de afstand van de meest noordelijke woning tot het gezoneerde deel (de 50 km/u-weg) groter is en de geluidbelasting logischerwijs nog wat afneemt.

Geluidbelasting burens als gevolg van verkeer

In de vergunningsprocedure voor de planologische splitsing van de boerderij is de vraag aan de orde gekomen in hoeverre de toename van het verkeer door het plan invloed heeft op de geluidbelasting op de gevel van St. Antoniusstraat 21. Op dit moment is het aantal voorspelde verkeersbewegingen in het verkeersmodel op de Koolhof zonder deze ontwikkeling 954,8 per etmaal. Met de extra bewegingen van dit project zou dit maximaal op 989,2 uitkomen, een stijging van 3,6 %. Ervan uitgaande dat het verkeer van de extra woningen gelijkwaardig is aan het bestaande verkeer op deze straat, zou dit doorgaans leiden tot een maximale stijging van geluidsbelasting van de Koolhof van 0,156 dB₁.

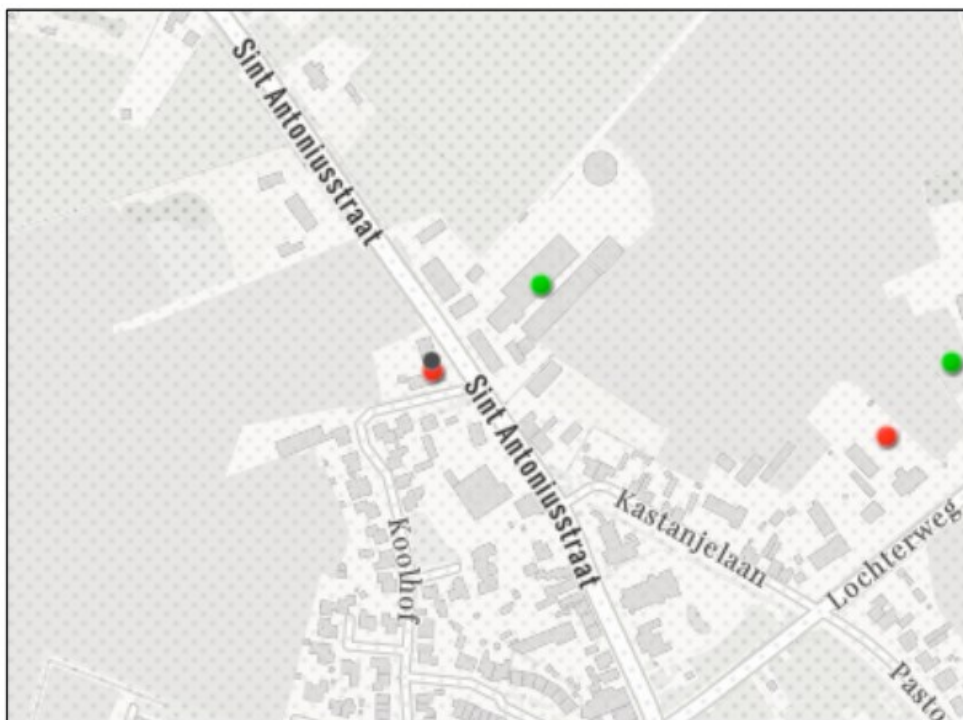
Er is geen officieel toetsingskader voor dit aspect, daarom wordt hier vastgehouden aan het toetsingskader dat wordt aangehouden bij de reconstructie van een weg. Dit kader bepaalt dat bij het wijzigen van de situatie er sprake is van een reconstructie wanneer de geluidbelasting met 2 dB of meer toe neemt. In dit geval bedraagt de toename maximaal 0,156 dB. Deze 0,156 dB kan als een verwaarloosbare toename worden beschouwd en de bewoners van St. Antoniusstraat 21 ondervinden geen onevenredig nadeel als gevolg van de beperkte toename aan verkeer.

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

4.5 Geurhinder

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

Aan de overzijde van de St. Antoniusstraat is een melkveehouderij gelegen. Aan de oostzijde van De Mortel zijn ook nog een aantal veehouderijen gelegen.



Afbeelding 13. Veehouderijen in de omgeving van de planlocatie (bron: odzob.nl)

Voor melkrundvee en jongvee zijn in de Rgv geen geuremissiefactoren vastgesteld. Voor dieren waarvoor in de Rgv geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt een afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object. Daarnaast moet rekening worden gehouden met een gevel-gevel-afstand rondom alle dierenverblijven, ongeacht welke diersoort gehouden wordt. De planlocatie ligt buiten deze afstandscontouren. Omdat de veehouderij reeds overbelast is op de bestaande woningen St. Antoniusstraat 18 en 20 kunnen de contouren niet meer in westelijke richting komen liggen dan nu het geval is.

De Roever Omgevingsadvies heeft in november 2021 onderzoek verricht naar de geurbelasting op de locatie vanwege veehouderijen in de omgeving.

Voorgrondbelasting

Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied zijn de veehouderijen aan St. Antoniusstraat 20 en Lochterweg 38 maatgevend voor de voorgrondbelasting. St. Antoniusstraat 20 is hierin ook meegenomen, voor zover het de vleesstieren betreft. Voor deze dieren zijn namelijk wel geuremissiefactoren vastgesteld. De hoogst berekende voorgrondbelasting vanwege de veehouderij aan St. Antoniusstraat 20 op een beoogde woning binnen het plangebied (waarvoor een geurnorm van 5 ouE/m³ geldt) bedraagt 1,6 ouE/m³. De hoogst berekende voorgrondbelasting vanwege de varkenshouderij aan Lochterweg 38 op een beoogde woning binnen het plangebied (waarvoor een geurnorm van 5 ouE/m³ geldt) bedraagt 3,9 ouE/m³. Dit komt overeen met de kwalificatie 'redelijk goed' woon- en leefklimaat en het plan voldoet aan de geurnormen.

Achtergrondbelasting

Ter uitwerking van de gemeentelijke geurverordening geldt de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor extensiveringsgebied/verwevingsgebied geldt een norm van 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende).

De hoogst berekende geurbelasting (cumulatief) op een bouwvlak binnen het plangebied bedraagt ongeveer 4,9 ouE/m³. Deze achtergrondbelasting komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat op grond van de achtergrondbelasting is daarom beter dan het 'redelijk goed' woon- en leefklimaat dat op grond van de voorgrondbelasting aanvaardbaar wordt geacht. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor het plan.



Afbeelding 14. Kaart achtergrondbelasting (bron: [redacted] Omgevingsadvies)

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

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het nieuwe erf wordt ontsloten vanaf de Koolhof. Drie woningen hebben hieraan hun erftoegang. Uit de kengetallen van het CROW volgt dat per extra woning 8,6 voertuigbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Voor drie woningen gaat het dus om maximaal 25,8 = 26 bewegingen per dag. De Koolhof is een rustig woonerf met een lage verkeersintensiteit. De toename van het aantal verkeersbewegingen levert geen beperkingen op in het woon- en leefklimaat van de omgeving.

De noordelijke helft van de boerderij zal een eigen erftoegang hebben vanaf de St. Antoniusstraat, zoals nu ook al het geval is. Verkeerskundig verandert er daar niets. In theorie is het mogelijk dat ook de bewoner van de noordelijke helft van de boerderij gebruik maakt van de gezamenlijke erftoegang om achter in zijn tuin te parkeren. Vanzelfsprekend neemt het aantal bewegingen op de Koolhof dan met 8,6 toe, hetgeen nog steeds acceptabel is.

Parkeren

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

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

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

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

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

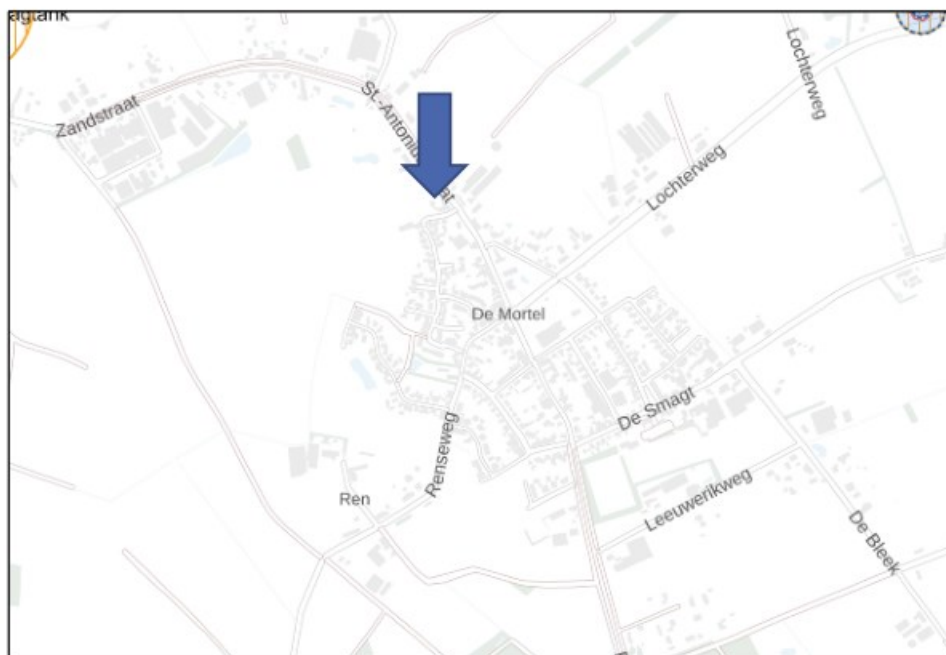
Met twee vrijstaande en twee halfvrijstaande woningen in het plan betekent dit dat er $2,2 \times 2 + 2,1 \times 2 = 8,6 = 9$ parkeerplaatsen nodig zijn. Die zijn in de inrichtingstekening ingetekend. De parkeerplaatsen op het gezamenlijk erf zijn vrij toegankelijk, zodat het bezoekersparkeren hier ook kan plaatsvinden.

Om de inrit naar het gezamenlijk erf te kunnen aanleggen zal een van de aanwezige langspaarkeerplaatsen aan de Koolhof verlegd moeten worden. Hiervoor is de ruimte. Het aantal openbare parkeerplaatsen aan de Koolhof blijft dus gelijk. Over deze aanpassing in de openbare ruimte worden afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst.

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

4.7 Externe veiligheid

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



Afbeelding 15. Fragment risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

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

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

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

Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig effect op de Natura 2000 gebieden.

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

Soortenbescherming

Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van deze locatie heeft Florauna Natuuradvies in december 2021 een quick scan natuurwaarden uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. In het onderzoek is geconcludeerd dat het plangebied geschikt is voor vleermuizen, steenuilen, huismussen en gierzwaluwen. Door BNL Advies is de aanwezigheid van deze soorten nader onderzocht in oktober 2022. Ook dat rapport is opgenomen in de bijlagen.

Erv zijn geen huismussen, gierzwaluwen en steenuilen waargenomen in het plangebied. Vleermuizen zijn wel waargenomen, maar er zijn geen baltsroepen of paarverblijven aangetroffen. Het voorkomen van verblijfplaatsen in de te slopen gebouwen kan worden uitgesloten. Ook worden geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied aangetast. Daarmee kan gesteld worden dat de duurzame instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten niet in gevaar komt. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is daarmee niet nodig.

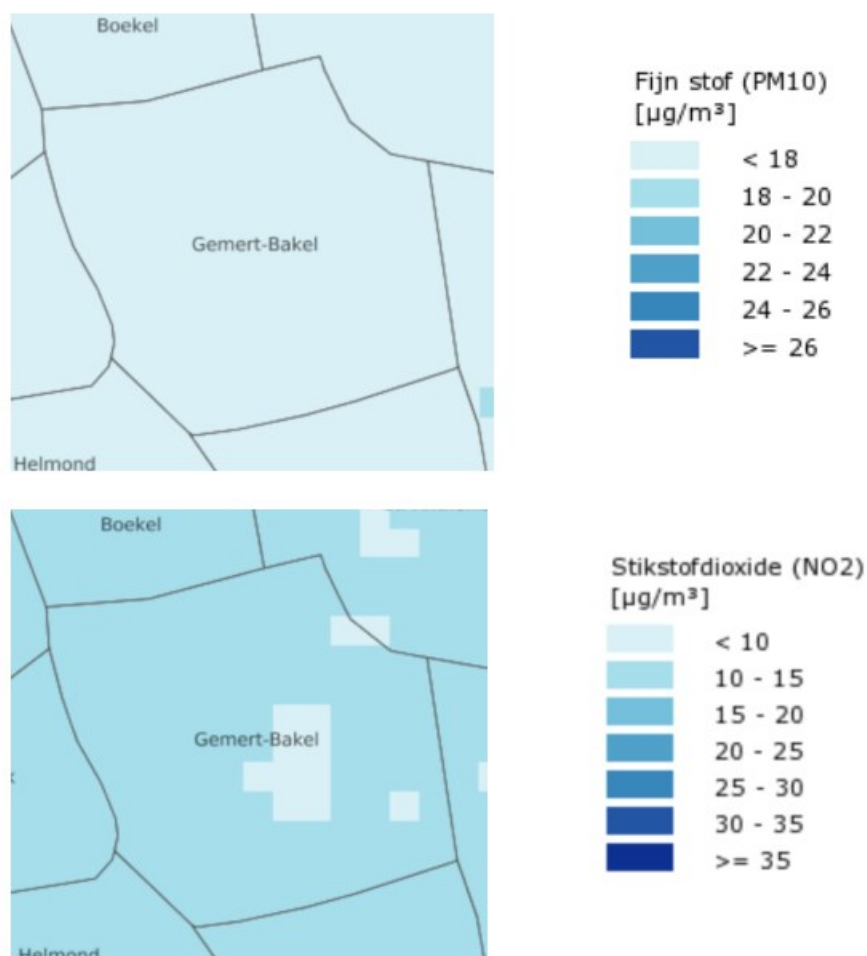
De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

4.9 Luchtkwaliteit

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

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

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



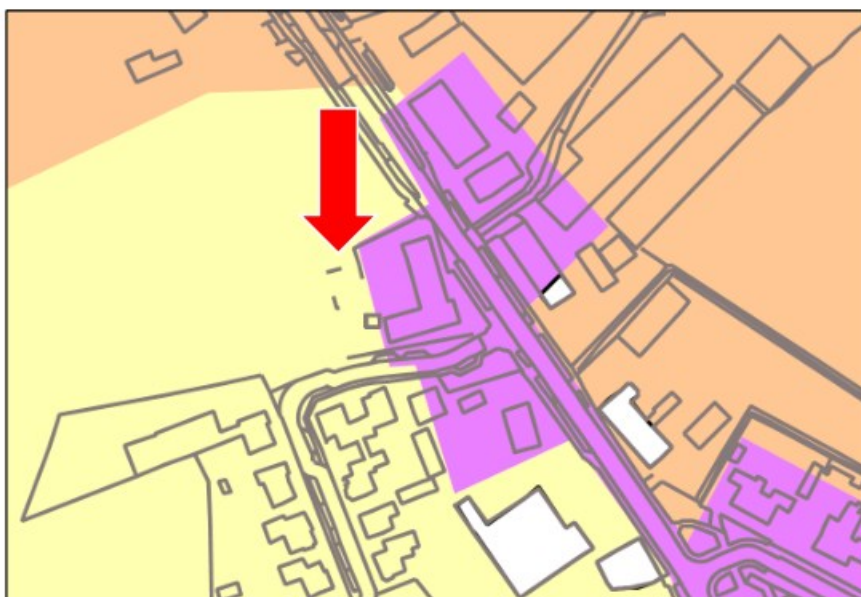
Afbeelding 16. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

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

4.10 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van 2016 deels aangewezen als gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 3). Het betreft de boerderij en het direct daaromheen gelegen erf. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 m –mv.

Het overige deel van het plangebied, daar waar de schuurwoningen worden gesitueerd, betreft een gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 6). De kans op behoudenswaardige relictten wordt hier uiterst klein geacht. Op deze terreinen rusten dan ook geen beperkingen ten aanzien van archeologie.



Afbeelding 17. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2016 (paars = hoge archeologische verwachting, geel = lage archeologische verwachting)

Het gemeentelijk beleidskader stelt dat het projectgebied bij bestemmingsplanwijzigingen, het totale gebied betreft waar een (nieuwe) bestemming wordt opgelegd. Bij een bouw-, sloop- of aanlegvergunning wordt voor de ondergrens uitgegaan van het oppervlak binnen het projectgebied dat daadwerkelijk verstoord gaat worden. Als voor een projectgebied twee of meer categorieën gelden, dan geldt de hoogste verwachting/waarde voor het gehele terrein.

Dit laatste zou betekenen dat vanwege de hoge verwachtingswaarde onder de boerderij, voor het gehele terrein een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd moet gaan worden, ook in dat gebied waar een lage verwachting aanwezig is. Echter: de herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de boerderij betreft enkel het planologisch vastleggen van de reeds vergunde situatie, namelijk de splitsing van de boerderij. De bestemming verandert ook niet, die is en blijft wonen. Zou de boerderij buiten onderhavig bestemmingsplan gelaten worden, wat planologisch mogelijk is omdat de splitsing dan nog steeds mag plaatsvinden, dan resteert binnen het bestemmingsplan enkel een gebied met lage archeologische verwachting.

Het eventueel verkennend archeologisch onderzoek komt naar voren op het moment dat de omgevingsvergunning voor het verbouwen van de boerderij getoetst wordt, gezien de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3. Derhalve is toch verzekerd dat in het kader van de planontwikkeling de archeologische waarden worden onderzocht. Verder verkennend archeologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan kan achterwege blijven.

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

4.11 Cultuurhistorie

Ter voorbereiding op de aanvraag omgevingsvergunning voor de splitsing van de boerderij in twee wooneenheden is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door RAAP. Het bureau concludeert dat het pand een tot dwarshuisboerderij uitgebouwde krukhuisboerderij is. Een krukhuisboerderij is een boerderij van het hallenhuis type met een dwars geplaatst woonhuis, dat naar één kant is uitgebouwd waarbij een L-vormige plattegrond ontstaan is. Vervolgens is het woonhuis nog een keer naar het oosten uitgebouwd wat geresulteerd heeft in de huidige dwarshuisboerderij.

De hoofdindeling zoals nu aanwezig is, is in drie hoofdfases tot stand gekomen. In de eerste fase is nog voor 1832 de hoofdvorm van een hallehuis tot een krukhuisboerderij omgevormd. Vervolgens is deze krukhuisboerderij omgebouwd naar een dwarshuisboerderij in 1877. In 1941 is het bedrijfsgedeelte naar buiten uitgebouwd en verdwijnt de ingang op de kopse kant waarbij een pseudo langgevel boerderij ontstaat, maar wel nog met de oude gebinten. Als laatste worden na 1964 de twee aparte kappen bij het woongedeelte tot één grotere kapconstructie samengevoegd. In het interieur zijn nog een aantal oude gebinten aanwezig, die bij de verbouwing gespaard blijven en een plek krijgen in het interieur van de nieuwe woningen.

Het inrichtingsplan laat zien dat voor de boerderij de boom en de put behouden blijven. Daarmee wordt teruggegrepen naar de oude situatie (zie ook onderstaande foto's).



Afbeelding 18. Foto uit 1964 (bron: RCE) en een foto van de toenmalige bewoonster bij de put

De locatie heeft in het bestemmingsplan een aanduiding 'beeldbepalend pand'. De locatie ontleent zijn belangrijkste beeldbepalende waarde uit de positionering van de boerderij en de karakteristieke dorpsentree die dit met zich meebrengt, komend vanuit Gemert. Vanwege de ietwat scheve ligging ten opzichte van de St. Antoniusstraat en het feit dat de voorzijde van de woonboerderij is gelegen aan de Koolhof, valt de blik vanuit Gemert direct op het achtererf van de boerderij. De roestige damwand schuur uit 1974 is in dit kader een dissonant. Deze karakteristieke dorpsentree vertegenwoordigt een zekere kwaliteit, die behoudenswaardig is maar zeker ook verbeterd kan worden. Door toevoeging van de twee bouwvolumes in het nieuwe boerenerf kan deze verbetering worden vormgegeven.



Afbeelding 19. Fragment uit het kadastraal minuutplan 1832 (bron: historischegeografiebrabant.nl)

RAAP heeft in 2021 ook cultuurhistorisch onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarden in de omgeving, ten behoeve van de planvorming voor het uitbreidingsplan 'Moeshof'. In dat rapport wordt geconcludeerd dat er sprake is van twee landschapstypen, te weten de huispercelen achter oude erven aan de Sint Antoniusstraat en de aangrenzende open akker van de Kranebraken. De planlocatie is vermoedelijk gepositioneerd ter plaatse van de middeleeuwse goederen Haselbosch. Het zicht over de akkers vanaf de Sint Antoniusstraat, tussen de huisnummers 9 en 17, wordt als een cultuurlandschappelijke waarde beschouwd. Onderhavig plan laat die zichtrelatie intact, en versterkt deze zelfs in planologische zin omdat een deel van het perceel dat nu een woonbestemming heeft een agrarische bestemming krijgt. Bebouwing van dat terrein wordt daarmee uitgesloten.

Met de open wilgenrij op de grens van het perceel wordt de oude situatie met beplanting op de perceelsgrenzen hersteld, zie ook paragraaf 2.2 van deze notitie.

4.12 Water

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

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport

van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

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

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

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en de maximale oppervlaktemaat voor de bebouwing zal het totaal aan dakvlak en verharding voor de nieuwe woningen ca. 260 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 15,6 m³. Bij een diepte van de voorziening van 40 cm moet $15,6 \text{ m}^3 : 0,5 = 39 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Die ruimte is beschikbaar. Bij voorkeur wordt voor elke nieuwe woning een wadi gerealiseerd in de achtertuin of (voor woning 3) in de naastgelegen weide.

Om te bepalen of deze oplossing technisch ook mogelijk is, heeft Milon in juli 2022 een infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie. Daarbij is de grondwaterstand bepaald op 0,90 m-mv. De GHG wordt op basis van de beschikbare kaarten geschat op circa 80-100 cm-mv. De GLG wordt geschat op circa 200-250 cm-mv. Uit de meetgegevens volgt dat sprake is van een infiltratiesnelheid (k-waarde) van 7,97 m/dag. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

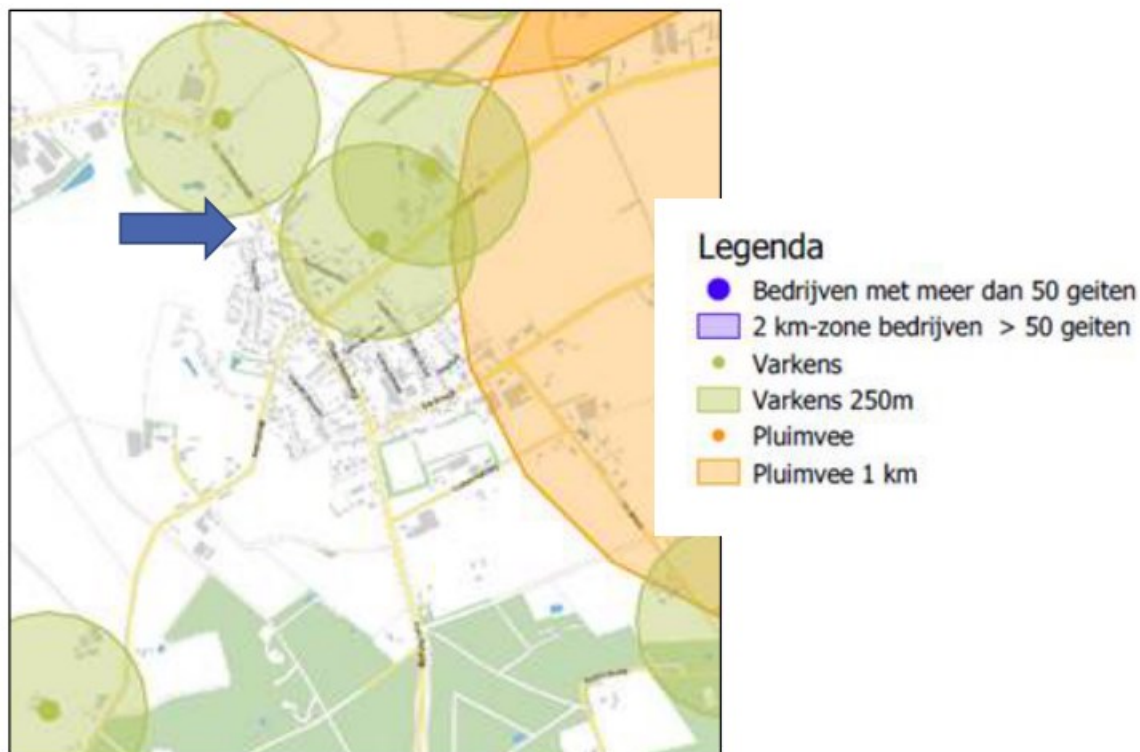
Volgens de gegevens uit het onderzoek is het aanbrengen van een infiltratievoorziening op het terrein mogelijk. Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd. Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of de gekozen bergingsmaatregel voldoet.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.13 Gezondheid

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



Afbeelding 20. Ligging agrarische bedrijven in relatie tot endotoxinekader

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

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan 'Stedelijke Gebieden'. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Het groenplan is eveneens aan de planregels gekoppeld. Om te borgen dat de woningen gebouwd worden binnen de begrenzing van het Stedelijk gebied uit de Interim omgevingsverordening, zijn bouwvlakken aangebracht op de verbeelding. Ook is het achterste deel van de tuinen expliciet uitgesloten van bebouwing middels een aanduiding. Dit houdt planologisch de mogelijkheid open om een verbinding te maken naar het beoogde nieuwe plangebied Moeshof.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van

plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft de direct omwonenden schriftelijk geïnformeerd over het plan tot splitsing van de woning en de verdere toekomstplannen. Daarna is men in de gelegenheid gesteld om zich mondeling te laten informeren tijdens een inloopuur op locatie. Er zijn daarbij een aantal opmerkingen gemaakt:

- a. Een aantal omwonenden hecht grote waarde aan het uitzicht naar de Kranebraken vanuit hun woning aan de St. Antoniusstraat. Dichte begroeiing heeft duidelijk niet de voorkeur en daaraan is invulling gegeven door een open wilgenrij te realiseren.
- b. De overburen zijn bevreesd dat op de grond waar nu weiljes ingetekend staan straks gebouwd gaat worden, bijvoorbeeld een schuur of schuttingen, of dat het gebruikt gaat worden voor opslag of stalling van voertuigen of materiaal. Daarop is aangegeven dat het bestemmingsplan bepaalt wat de functie en het toegelaten gebruik is op een perceel. De weiljes krijgen een agrarische bestemming, waardoor volgens de standaard planregels bebouwing uitgesloten is. Overigens zijn de weiljes in de huidige situatie onderdeel van de bestemming Wonen. Op dit moment laat het bestemmingsplan de bouw van bijgebouwen en het plaatsen van erfscheidingen dus toe. Het nieuwe plan verbetert de situatie voor de overburen juist.
- c. Sommige omwonenden denken dat het niet bij dit plan blijft en vrezen dat in de toekomst ook op de weiljes woningen worden gebouwd. Aangegeven is dat de gemeente tot nu toe woningbouw verder naar het noorden heeft afgewezen. Daarbij is het behouden van een open zone tussen de kern De Mortel en het bebouwingslint De Stap van belang. Er zijn nu dus geen plannen om ter plaatse van die weiljes te bouwen. Mocht dit in de toekomst veranderen, dan zal opnieuw een planprocedure moeten worden gevolgd met alle waarborgen voor inspraak en bezwaren.

Verder zijn er zorgen geuit over de ontsluiting naar het plan Moeshof in verband met de drukte in de Koolhof. Dat is echter geen zaak die met onderhavig initiatief te maken heeft, maar zal in het kader van het plan Moeshof moeten worden ondergebouwd. Ook werden er vragen gesteld over de verschijningsvorm van de schuurwoningen. Hier waren verder geen bezwaren of opmerkingen over.

Een aantal omwonenden heeft van de gelegenheid gebruik gemaakt om een gemeentelijk formulier in te vullen. Daaruit zijn geen extra opmerkingen ten opzichte van de bovengenoemde naar voren gekomen. Eén van de omwonenden heeft aangegeven uit principe geen formulier in te vullen en heeft een uitnodiging om in gesprek te gaan met de initiatiefnemers eveneens afgewezen.

De omgevingsdialoog is volgens de gemeentelijke spelregels verlopen en de plannen zijn deels aangepast naar aanleiding van opmerkingen van de omwonenden.

In de bezwaarprocedure voor de splitsing van de boerderij in twee woningen is aanvullend de zorg van een van de omwonenden naar voren gekomen over de verkeers- en parkeerdruk op de Koolhof. Hieraan is in paragraaf 4.6 van deze notitie aandacht besteed.

7. CONCLUSIE

De bouw van twee nieuwe schuurwoningen bij de te splitsen woonboerderij aan de St. Antoniusstraat 17, past binnen de beleidskaders. Door de opzet van een compact boerenerf met een gezamenlijke ontsluiting wordt invulling gegeven aan de cultuurhistorische waarden en blijft de ontwikkeling binnen de begrenzing van het bestaand stedelijkgebied. Op milieuhygiënische en planologische gronden is er geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Deze onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingsplan en landschappelijke inpassing
2. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Milon, juli 2022
3. Quick scan soortenbescherming, Florauna Natuuradvies, december 2021
4. Nader onderzoek beschermde soorten, BNL Advies, oktober 2022
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, [REDACTED] Omgevingsadvies, december 2021
6. Onderzoek geurhinder veehouderijen [REDACTED] Omgevingsadvies, november 2021
7. Bouwhistorische Inventarisatie, RAAP, februari 2022
8. Aeries projectberekening d.d. 26 april 2023

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door [REDACTED]

