

Toelichting wijziging Omgevingsplan

Bakelsebrug 10 in Bakel



Vaststelling – juni 2026

1. AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 PROJECTGEBIED.....	3
1.3 LEESWIJZER	4
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE	4
3. VOorgenomen Ontwikkeling	5
3.1 Omschrijving van het plan	5
3.2 Het (tijdelijk) omgevingsplan	8
4. BELEID EN REGELGEVING	9
4.1 Rijksbeleid en rijksregels.....	9
4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels.....	11
4.3 Gemeentelijk beleid	18
5. FYSIEKE LEEFOMGEVING.....	21
5.1 Milieubelastende activiteiten	21
5.2 Geluid door activiteiten	21
5.3 Kwaliteit van de buitenlucht	22
5.4 Geur.....	23
5.5 Bodemkwaliteit	25
5.6 Wegen, verkeer en parkeren	26
5.7 Omgevingsveiligheid	26
5.8 Natuur.....	28
5.9 Water en watersystemen.....	31
5.10 Cultureel erfgoed en archeologie.....	33
5.11 Trillingen	36
5.12 Beschermen van de gezondheid	37
5.13 Toetsing m.e.r.-beoordeling	37
6. HAALBAARHEID	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
7. JURIDISCH KADER.....	39
BIJLAGEN	40

JUNI 2026

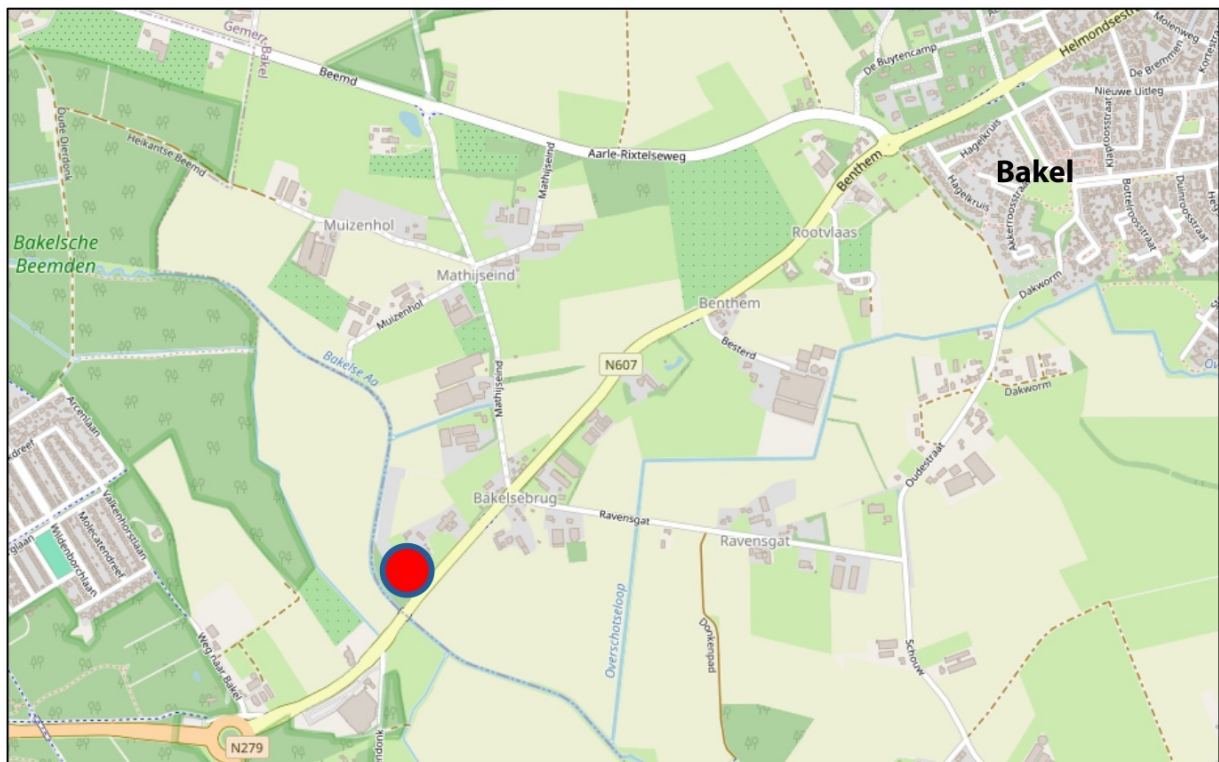
1. AANLEIDING EN DOEL

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van voorliggende wijziging van het omgevingsplan Gemert-Bakel is het voornemen om op de planlocatie Bakelsebrug 10 in Bakel een nieuwe woning te bouwen. Dat gaat gepaard met de sloop van een voormalige agrarisch bedrijfsgebouw en aanleg van nieuwe natuur ter versterking van het Natuur Netwerk Brabant. Om deze onderdelen alle goed te kunnen borgen, is voorliggende wijziging van het Omgevingsplan opgesteld. Het wijzigt het omgevingsplan Gemert-Bakel voor het voorliggende plangebied.

1.2 Projectgebied

De planlocatie is gelegen aan de Bakelsebrug, de weg die leidt van Bakel naar Helmond. De planlocatie grenst aan de westzijde direct aan de Bakelse Aa, die tevens de grens vormt tussen de gemeenten Gemert-Bakel en Helmond.



Afbeelding 1. Planlocatie (bron: openstreetmap.org)

De betrokken kadastrale percelen zijn gemeente Bakel en Milheeze, K. 925 en K.1407 met een totale oppervlakte van 12.640 m². Het plan behelst het bouwen van een nieuwe woning op perceel K.1407 (blauwe pijl op afbeelding 2).



Afbeelding 2. Luchtfoto met kadastrale ondergrond (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze omgevingsplanwijziging mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de gewenste situatie, de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het voornemen getoetst aan het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in diverse milieu- en omgevingsaspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde en tenslotte volgt de belangenafweging en conclusie.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

De locatie betreft de zijtuin die hoort bij een voormalig agrarisch bedrijf (champignonkwekerij – varkenshouderij). Op de locatie staan een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, een carport en een woning. Tot 2021 was er een niet-agrarisch bedrijf gevestigd (Sicuro speeltoestellen), waarvoor een tijdelijke vrijstelling was verleend. Het voormalig bedrijfsgebouw staat nu leeg. Het perceel waarop de nieuwe woning gebouwd gaat worden, wordt op dit moment vanaf de weg aan het oog onttrokken door een grondwal. Rondom het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw is nog de nodige verharding aanwezig vanuit de oude agrarische functie.

Aan de westzijde stroomt de Bakelse Aa en westelijk daar weer van ligt het gebied de Bakelsche Beemden. De Bakelse Aa is aangewezen als Ecologische Verbindingszone en aan de overzijde van de Bakelsebrug is de zone langs de Aa ook al als zodanig ingericht. Ter plaatse van de ontwikkellocatie is dat nog niet het geval. De inrichting van de EVZ wordt overigens voorzien aan de westzijde van de Aa. Tussen de huidige woning en het bedrijfsgebouw en de Aa ligt wel een brede en als Natuur bestemde groenzone. Direct aan de noordzijde van de planlocatie is een deel van de landschappelijke inpassing gerealiseerd voor de ontwikkeling aan Mathijseind 12.



Afbeelding 3. Foto's van de locatie. Met de klok mee: het woonhuis, het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw, de groenzone tussen de woning en de Bakelse Aa en de beoogde bouwlocatie

3. VOORGENOMEN ONTWIKKELING

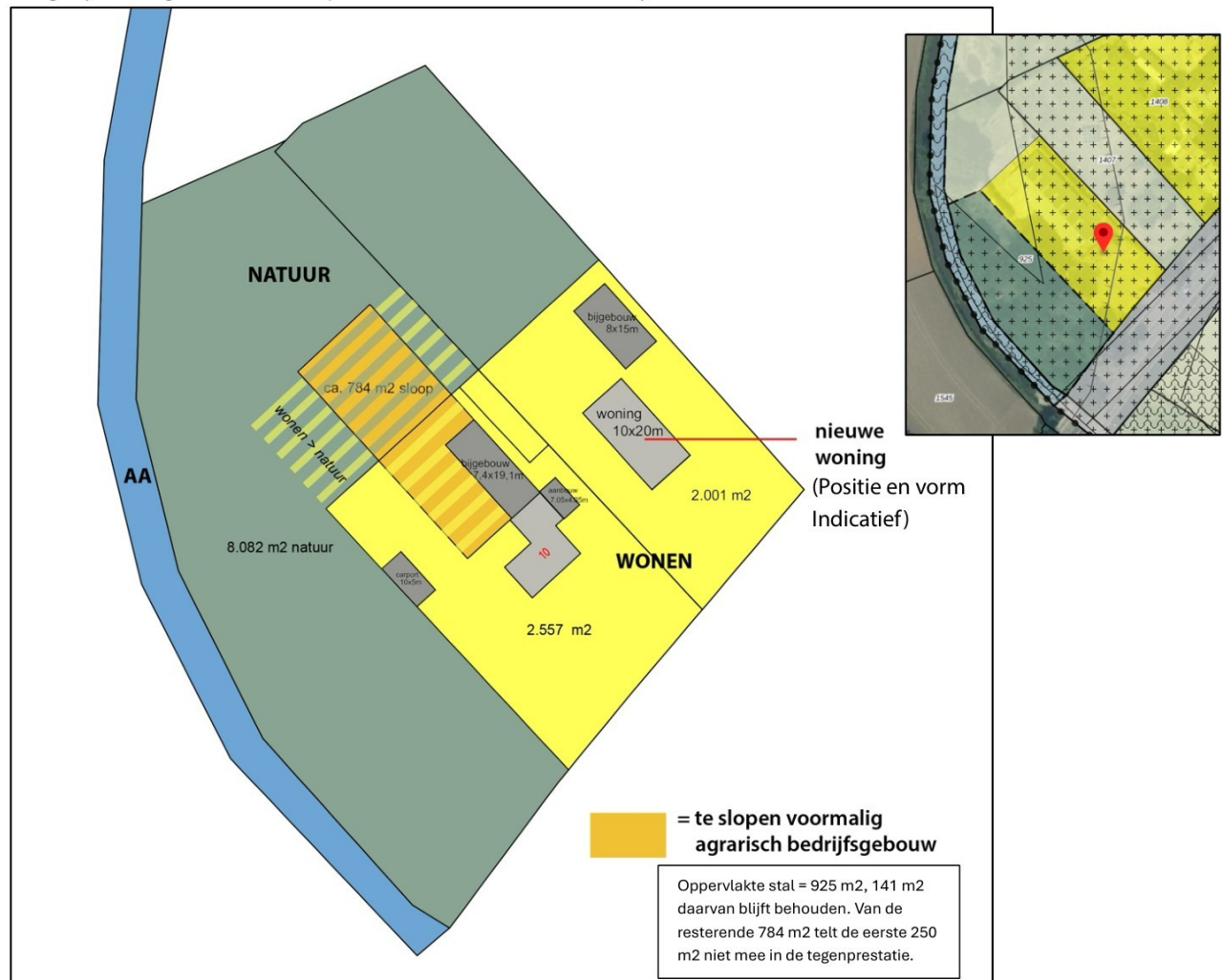
3.1 Omschrijving van het plan

Door het vertrek van het niet-agrarisch bedrijf met ingang van 1 mei 2021 is het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw leeg komen staan. De eigenaar-bewoner, geboren en getogen op deze locatie, wil graag hier blijven wonen maar het perceel en de gebouwen zijn te groot, waardoor de kosten voor onderhoud en beheer onbeheersbaar worden. Daarnaast zijn de bewoners al geconfronteerd met verzoeken om het leegstaande gebouw voor onfrisse praktijken te gebruiken, waaraan uiteraard geen gehoor is gegeven. Dit levert wel een gevoel van onveiligheid op. Nadat eerder een andere bestemming (niet-agrarisch bedrijf) zonder succes is onderzocht, is het plan opgevat voor het bouwen van een nieuwe woning, om zo de kosten voor sloop van het bedrijfsgebouw en kosten voor het beheer op te kunnen brengen.

Het plan betreft de bouw van een nieuwe woning ten oosten van de bestaande woning. De woning krijgt een eigen toegang vanaf de Bakelsebrug en een eigen erf. Gezien de aard van de bestaande woningen in het bebouwingslint wordt de vormgeving van de woning die van een solitaire woning (niet een schuur bij een van de andere woningen).

Deze ontwikkeling gaat gepaard met een forse investering in de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. Het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw wordt gesloopt. Mede daardoor ontstaat ruimte voor de aanleg van nieuwe natuur, aansluitend op de bestaande groenzone naast de Bakelse Aa. Deze natuurlijke ontwikkeling versterkt het Natuur Netwerk Brabant en maakt de planlocatie een voor fauna aantrekkelijke stapsteen, grenzend aan de EVZ Bakelse Aa.

Om deze kwaliteitsverbetering te borgen zal een deel van de locatie, die nu de bestemming Wonen en Agrarisch heeft, worden omgezet in de functie Natuur. Onderstaand is de nieuwe functionele indeling van de planlocatie weergegeven. De geldende planologische regels ten aanzien van bijgebouwen worden van toepassing verklaard. Op beide locaties is in de basis 150 m² aan bijbehorende bouwwerken mogelijk, onder voorwaarden te verhogen naar 300 m². Dat gebeurt hier ook, planologisch wordt de mogelijkheid geboden om op beide kavels 300 m² aan bijbehorende bouwwerken te bouwen.



Afbeelding 4. Nieuwe toedeling van functies aan de planlocatie. Inzet: de huidige indeling van bestemmingen.

Geprojecteerd op de luchtfoto ziet dat er schematisch als volgt uit:



Afbeelding 5. Projectie van de functionele indeling op de luchtfoto

De robuuste natuurontwikkeling en de daarmee gepaard gaande sloop van de voormalige champignonkwekerij/varkenshouderij dragen bij aan het versterken het Natuur Netwerk Brabant, dat hier tevens grenst aan een ecologische verbindingszone. Deze investering rechtvaardigt de bouw van een nieuwe woning ten oosten van de bestaande. Doordat de nieuwe bebouwing compact blijft, ontstaat aan de noord- en noordwestzijde ruimte voor natuurversterking.

De voorgevel van de nieuwe woning wordt op één lijn geplaatst met de bestaande woning op nummer 10 en de woning Bakelsebrug 8a. Daarvoor zijn de volgende argumenten:

- In het kader van de omgevingsdialoog hebben initiatiefnemers gesproken met de burens op nummer 8a. Zij gaven hierin aan dat het realiseren van een nieuwe woning bij hen niet op bezwaren stuit, mits de voorgevel niet wordt gepositioneerd vóór de voorgevel van hun woning. Dit omdat dit het vrije uitzicht zou belemmeren, en bovendien vindt men een verspringing storend in het straatbeeld.
- Het akoestisch onderzoek toont aan dat enige afstand van de woning tot de provinciale weg gewenst is. De berekende geluidbelasting overschrijdt al de waarden voor provinciale wegen, op de verdieping. De vergunning kan nu verleend worden door op de verdieping een niet-geluidgevoelige gevel aan te brengen met bouwkundige maatregelen. Als de woning verder naar voren zou moeten worden gepositioneerd, zouden ook de zijgevels op de verdieping als niet-geluidgevoelige gevels moeten worden uitgevoerd, hetgeen problemen zou opleveren in het ontwerp en de bruikbaarheid van de woning. Zie verder paragraaf 5.2.2. van deze toelichting.
- Door het positioneren van de woning in één lijn met de bestaande woningen wordt het zicht vanaf de Bakelsebrug uit de richting van Bakel op de groenzone naast de Bakelse Aa

gehandhaafd en niet verstoord door een woning. Dit wordt nog verbeterd doordat de huidige grondwal als gevolg van de planontwikkeling wordt verwijderd.



Afbeelding 6. Het zicht op de groenzone naast de Bakelse Aa wordt versterkt doordat de grondwal (blauwe pijl) wordt verwijderd (bron: Google Streetview)

De realisatie van een nieuwe woning op perceel 1407, op welke positie dan ook, heeft tot gevolg dat enkele bestaande bomen niet gehandhaafd kunnen blijven. Daarnaast staan de bomen dermate dicht bij elkaar dat ze op de huidige standplaats niet goed kunnen doorontwikkelen omdat ze in elkaar groeien. Hierover is bij een deskundige advies ingewonnen. Het is mogelijk om de bomen door een externe partij duurzaam te laten verplaatsen en ze elders op het terrein een plek te geven waar zij zich goed kunnen ontwikkelen. Op deze manier zal er dan ook mee omgegaan worden.

3.2 Het (tijdelijk) omgevingsplan



Afbeelding 7. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2017"

Op de planlocatie is het tijdelijk omgevingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). Binnen de totale planlocatie zijn de volgende functies (bestemmingen) van toepassing:

- Wonen voor de huidige woning en het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw;
- Natuur voor de zone langs de Bakelse Aa;
- Agrarisch voor de beoogde locatie voor de nieuwe woning en het achterterrein achter het bedrijfsgebouw.
- Deels geldt de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5" en is de gebiedsaanduiding "overige zone – beperkingen veehouderij" op een groot deel van de locatie gelegen.

De bestemming Wonen laat het wonen toe in de vorm van een woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden, met een maximum oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 150 m². De parapluregeling voor bijgebouwen maakt het mogelijk om het oppervlak bijbouwen uit te breiden naar 300 m², onder voorwaarden. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw valt onder het overgangsrecht. Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in 2006 is de locatie herbestemd van Agrarisch bedrijf naar Wonen (hoewel daarover geen overleg is geweest en de wijziging ook niet voorkomt in de retrospectieflijst van het bestemmingsplan 2006). Gemeente Gemert-Bakel wenst een duurzame, adequate invulling van de locatie te bereiken.

Het toevoegen van een extra woning aan deze planlocatie is niet rechtstreeks toegestaan. Om de woning te kunnen realiseren is een wijziging van het planologisch kader nodig. Daarvoor dient aangetoond te worden dat het plan binnen de beleidskaders past en voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat dient aangetoond te worden in een motivering; daartoe dient deze toelichting.

4. BELEID EN REGELGEVING

4.1 Rijksbeleid en rijksregels

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten

van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Met onderhavig initiatief is geen nationaal belang gemoeid. De combinatie van de bouw van een woning met een robuuste versterking van de EVZ past in de afwegingsprincipes van de NOVI.

4.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (afgekort AMvB's). Dit zijn het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In deze AMvB's staan regels voor het uitvoeren van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Deze komen voort uit de beleidsdoelen van de Omgevingswet. Met zo'n instructieregel geeft het rijk aan welke onderwerpen bij een wijziging van het omgevingsplan in ieder geval aan bod moeten komen. Er zijn drie typen instructieregels:

- I. Regels die in acht moeten worden genomen;
- II. Regels waar rekening mee moet worden gehouden;
- III. Regels die moeten worden betrokken bij de wijziging.

Hoofdstuk 5 van het Bal bevat onder meer regels ten aanzien van onderzoeksinspanningen die voor specifieke voorgenomen activiteiten verricht dienen te worden.

Instructieregels gelden onder andere voor de volgende onderwerpen:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl)

- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5 Bkl), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf hierna);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl);
- het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen (afdeling 5.2 Bkl).

Bovenstaande onderwerpen komen – oor zover van toepassing – in de navolgende hoofdstukken aan de orde.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij realisatie van 12 woningen of meer. Daarvan is in voorliggend geval geen sprake. Een verdere toets aan de ladder en de regionale behoefte is derhalve ook niet nodig.

4.1.3 Conclusie

De voorgenenomen activiteit is niet strijdig met de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is het richtinggevendende beleidsinstrument voor de fysieke leefomgeving: het benoemt ambities, centrale opgaven en strategie vanuit een samenhangend perspectief op ruimte, milieu, natuur en landschap, water, verkeer en vervoer en cultureel erfgoed. Vanuit deze samenhang zet een omgevingsvisie ook de koers uit voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen en recreatie in de provincie. Een belangrijke trend is de toenemende aandacht voor nieuwe thema's zoals veiligheid, gezondheid en duurzaamheid.

De Brabantse Omgevingsvisie, vastgesteld in december 2018, 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 landschappelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

4.2.2 Instructieregels provincie: Omgevingsverordening

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning onder andere de provinciale instructieregels het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant, zoals vastgesteld op 5 december 2023 (hierna te noemen Ov).



Afbeelding 8. Uitsnede kaarten Omgevingsverordening Noord-Brabant. Links de deelkaart 'natuur en stiltegebieden', rechts de kaart groenblauwe waarden

Voor de planlocatie zijn de volgende relevante werkingsgebieden aangewezen:

- Landelijk gebied
- Beperkingen veehouderij
- Diep grondwaterlichaam
- EVZ: Attentiezone waterhuishouding, Behoud en herstel van watersystemen, Natuur Netwerk Brabant
- Groenblauwe waarden (uiterste noordwesthoek)
- Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied
- Attentiezone geluid provinciale weg

Artikel 5.77 Ov bepaalt dat een toename van het aantal woningen in Landelijk gebied niet is toegestaan. Lid 2 bepaalt dat van deze regel kan worden afgeweken als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in artikel 5.12, en als de woningen worden gerealiseerd met toepassing

van Artikel 5.14 ('Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit') of Afdeling 5.5 ('Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit'). Artikel 5.14 is hier van toepassing. Ook zijn de (overige) basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies in paragraaf 5.1.2. van toepassing.

Artikel 5.7 van paragraaf 5.1.2. bepaalt dat een plan bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling moet geven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Dat is verder uitgewerkt in artikel 5.8, 5.9 en 5.10.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Omdat artikel 5.14 (Maatwerkregeling) wordt toegepast, zijn alleen onderdelen b., c. en d. van dit artikel van toepassing. Dit betekent dat in een plan:

- de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling; *op de locatie zijn geen mogelijkheden om bestaande gebouwen op een duurzame wijze te transformeren tot woning. Er vindt ontstening plaats door sloop van het grootste deel van het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw;*
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving; *het toevoegen van één woning wordt op basis van vaste jurisprudentie niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling, zodat aan de ladder ook geen toepassing hoeft te worden gegeven.*
- gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; *er wordt voor de nieuwe woning een nieuw bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend waarbinnen de bebouwing moet worden gerealiseerd. Er is gekozen voor een compacte indeling van dit bestemmingsvlak.*

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd en hoe negatieve effecten worden voorkomen. De effecten op de afzonderlijke lagen komen in de navolgende paragrafen en hoofdstukken aan de orde. In algemene zin komt het erop neer dat er geen negatieve effecten zijn op de bodemsamenstelling of op netwerklagen zoals infrastructuur. Het plan is gericht op het versterken van de natuurwaarden in de bovenste laag en de oppervlakte bebouwing neemt door het plan af ten opzichte van de huidige situatie. De bouw van de woning biedt de financiële mogelijkheden om de omgevingskwaliteit te versterken en duurzaam te onderhouden.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren en de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie en dat is hier het geval. Er is een aanzienlijke kwaliteitswinst te bereiken, gekoppeld aan versterking van de ecologische verbindingzone en het NNB. Bovendien biedt de bouw van de nieuwe woning een huisvestingsmogelijkheid voor een huishouden, hetgeen bijdraagt aan de volkshuisvestelijke opgave omdat er een ketenreactie mee in gang wordt gebracht.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

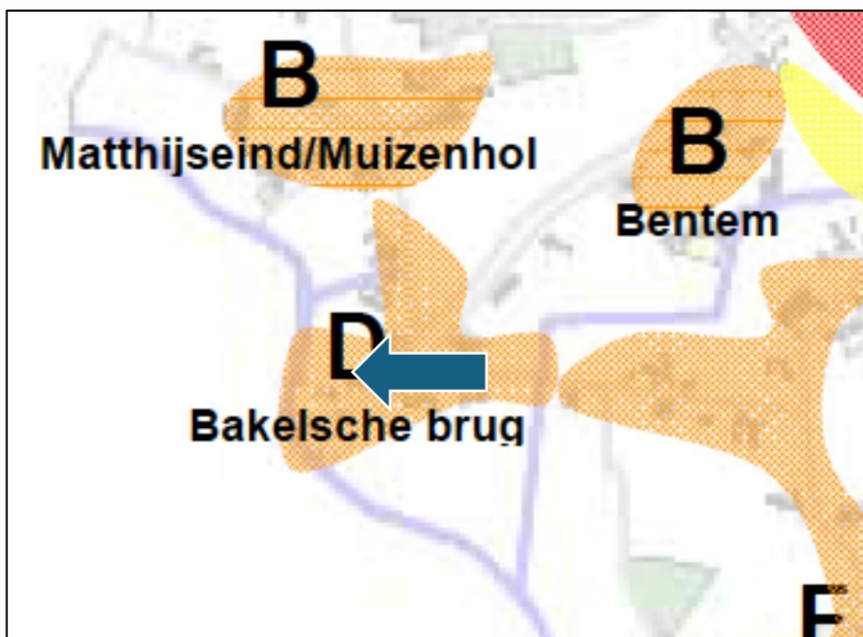
Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering of het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert; *dit is hier het geval. De omschakeling tot wonen maakt het mogelijk om de investeringen te doen voor de aanleg van natuur en bos en een stuk groenblauwe dooradering. Dit is expliciet onderdeel van de ontwikkeling en uitgewerkt in het Landschappelijk Inpassingsplan (LIP), dat als bijlage bij de regels is gevoegd.*
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd; *dit is niet het geval.*
- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd; *de investering is juridisch geborgd doordat het LIP onderdeel uitmaakt van de planregeling van voorliggend omgevingsplan.*
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaardecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming; *de robuuste investering in nieuwe natuur levert een bijdrage aan de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress.*
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12; *de omgeving heeft zich in de loop der tijd ontwikkeld tot een gemengd buitengebied, waarin verschillende functies een plek hebben: wonen, recreatie en (agrarische) bedrijvigheid zijn voorbeelden daarvan. De functie wonen is dus niet wezensvreemd aan het gebied. Voorliggend plan combineert de bouw van een woning met het versterken van de zone gelegen naast de EVZ Bakelse Aa, waardoor de planlocatie als stapsteen zal fungeren voor passerende fauna. De tot EVZ ingerichte zone aan de overzijde van de Bakelsebrug wordt doorgetrokken in noordelijke richting (waarbij de 25-meterzone wordt ingericht ten westen van de Aa). De sloop van overtollige bebouwing draagt ook bij aan de versterking van natuur en landschap. In de navolgende paragrafen en hoofdstukken is ook onderbouwd dat de nieuwe functie geen afbreuk doet aan de waarden in het gebied en deze zelfs versterkt als het gaat om de natuurbeleving.*
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt; *de woning wordt van alle gemakken voorzien en er worden duurzaamheidsmaatregelen genomen. De functie wonen blijft in de toekomst zijn waarde behouden, leegstand ligt niet in de rede.*
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; *het realiseren van een goede woonomgeving en een aantrekkelijk landschap zijn basisuitgangspunten van zowel de verordening als het initiatief.*
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is. *Middels het vooroverleg is de provincie Noord-Brabant betrokken bij deze ontwikkeling.*

Als de activiteit de toevoeging van een woning betreft, worden In aanvulling op het bovenstaande conform artikel 5.14 lid 3 (onderdeel a) ook de volgende aspecten in acht genomen:

1. de woning wordt gerealiseerd op een passende locatie; *wat een passende locatie is, wordt gedefinieerd in artikel 5.14 lid 4. Het betreft volgens onderdeel c. van dat lid een passende locatie als de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt. Of dat zo is, is door gemeenten aangegeven in structuurvisies of specifieke beleidsnotities. Binnen Gemert-Bakel zijn de bebouwingsconcentraties aangeduid in het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' en in de*

Omgevingsvisie. Uit dit document kan de conclusie worden getrokken dat de omgeving Bakelsebrug hiertoe behoort. Bakelsche Brug wordt getypeerd als lintgehucht nabij wegenkruisingen of beek (D).



Afbeelding 9. Afwegingskaart bebouwingsconcentraties Gemert-Bakel. In oranje de gedefinieerde bebouwingsconcentraties.

De bebouwingsconcentratie Bakelsebrug is in relatief korte tijd in de jaren zeventig van de vorige eeuw uitgebreide in zuidwestelijke richting. Langs de weg van Bakel naar Helmond verschenen meerdere burgerwoningen. Een cultuurhistorische aanleiding ontbreekt daarbij. De woningen zijn eigentijds vormgegeven en staan op enige afstand van de weg, met ingerichte siertuinen aan de voorzijde. Doorzichten naar het achterland ontbreken door bebouwing en hoge beplanting en (in het geval van het initiatief) een aarden wal. Het plaatsen van een woning op de voorgenomen plek doet geen afbreuk aan de waarden van de bebouwingsconcentratie, het bevestigt de structuur die in 1970 is ingezet. De meerwaarde van de voorgenomen ontwikkeling zit in het feit dat bebouwing op korte afstand van de ecologische verbindingszone wordt verwijderd, ten gunste van bebouwing in de lijn met de overige bebouwing in het lintgehucht.



Afbeelding 10. Ontwikkeling van de bebouwingsconcentratie Bakelsebrug tussen 1970 en 1980 (bron: topotijdreis.nl)

Uit een vergelijking van de huidige structuur met de voorgenomen structuur van de bebouwingsconcentratie is de conclusie te trekken dat in de nieuwe situatie vanaf het Mathijseind sprake is van een afname van de omvang van de bebouwing richting de Bakelse Aa, door de sloop van de loods en het realiseren van een nieuwe woning op een andere plek. Die nieuwe plek is een logische opvulling van het lint, gegeven de ruimtelijke winst die aan de achterzijde en richting de Bakelse Aa wordt verkregen.



Afbeelding 11. Bebouwingsstructuur voor en na de voorgenomen ontwikkeling. Met de rode lijn is de afname van de bebouwingsomvang weergegeven.

2. de omvang van de fysieke tegenprestatie is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekaai; in de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit (vastgesteld op 5 december 2023) is uitgewerkt dat het bij de toevoeging van een vrijstaande woning gaat om een tegenprestatie met een waarde van € 125.000,. In artikel 7.1.6. van de Beleidsregel zijn de maatregelen omschreven die kunnen worden toegepast en meetellen in de investering. In dit geval betreft dat:
 - Het toevoegen van landschapselementen
 - Afwaarderen gronden ten behoeve van natuur. Als NNB-waardige natuur wordt ontwikkeld, kan de afwaardering van die gronden worden betrokken bij de tegenprestatie. Deze

gronden bevinden zich aansluitend aan bestaande natuurgebieden waardoor de ecologische structuur wordt versterkt en de gronden krijgen de functie 'Natuur' in het omgevingsplan. Dit wordt hier toegepast. De afwaardering van de gronden naar natuur bedraagt € 8,- p/m².

- Sloop van bebouwing en voorzieningen waaronder het verwijderen van verharding. De oppervlakte van de voormalige stal is 925 m². Daarvan blijft 141 m² behouden als bijgebouw bij de bestaande woning. Daardoor resteert 784 m² aan te slopen bedrijfsgebouw. De eerste 250 m² daarvan mogen niet meegeteld worden, zodat 534 m² resteert voor de berekening.
- Kosten van beheer en onderhoud. De reële kosten van onderhoud en beheer kunnen voor een periode van maximaal 6 jaar worden meegenomen in het kader van de tegenprestatie.

Bovenstaande maatregelen zijn uitgewerkt in het LIP. De optelsom van de investering leidt nog niet tot de vereiste fysieke tegenprestatie van € 125.000,-. Artikel 1 lid k. Stelt dat de tegenprestatie in omgevingskwaliteit ook kan bestaan uit een afdracht in een gemeentelijk fonds dat is gericht op het realiseren van omgevingskwaliteit als:

- de gemeente die middelen inzet voor de fysieke maatregelen, bedoeld in dit artikel;
- de bijdrage aan het fonds in het plan wordt gerelateerd aan een concrete fysieke tegenprestatie en een realisatietermijn van vijf jaar;

De gemeente Gemert-Bakel heeft een dergelijk landschapsfonds ingesteld, het transitiefonds. Middels de anterieure overeenkomst wordt de storting in het transitiefonds geregeld. Een en ander is ook uitgewerkt in de rekenmodule die in de bijlagen is opgenomen. Daarbij is in de anterieure overeenkomst een bepaling opgenomen dat het te storten bedrag nog gewijzigd kan worden indien bij het saneren van de putten onder de voormalige stal asbest wordt geconstateerd. De verwijdering ervan kan conform de provinciale maatwerkregeling ook meegenomen worden als onderdeel van de tegenprestatie.

3. in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte is onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekaavel tot de mogelijkheden behoort; dit is per februari 2025 niet meer aan de orde: er worden geen bouwtitels meer uitgegeven.

Artikel 5.14 lid 5 bepaalt dat bij toepassing van dat artikel artikelen 5.8, eerste lid onder a. en e. en 5.11 Ov niet van toepassing zijn.

Artikel 5.46 Groenblauwe waarden

Ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe waarden' geldt de doelstelling om ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken te behouden, te herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Bij het toedelen van een functie of activiteit wordt beoordeeld of hieraan een positieve bijdrage wordt geleverd. Onderhavig initiatief is gericht op het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied door een robuuste investering in natuur en landschap. De aanduiding 'groenblauwe waarden' houdt verband met de aanwijzing van de Bakelse Aa tot Ecologische Verbindingszone. Voorliggend plan levert hier een positieve bijdrage aan. In het Natuurontwikkelingsplan / Landschappelijk inpassingsplan (LIP) is bij de beschrijving van de maatregelen aangegeven in hoeverre de inrichting een bijdrage levert aan de beleidsdoelstellingen van het provinciaal Natuurbeheerplan.

Artikel 5.27 Attentiezone geluid provinciale weg

In artikel 5.27 worden instructieregels gegeven voor het toelaten van geluidgevoelige functies binnen de zone van een provinciale weg. Dit wordt in paragraaf 6.2 van deze toelichting (Geluid door activiteiten) verder uitgewerkt.

De overige aanduidingen zijn erop gericht dat ontwikkelingen bijdragen aan behoud en herstel van watersystemen en het Natuur Netwerk Brabant. In het voorgaande is onderbouwd dat deze ontwikkeling juist daarop gericht is met de sloop van het voormalige agrarisch bedrijfsgebouw en de aanleg van nieuwe natuur ter plaatse.

4.2.3 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040

Op 2 juli 2025 is de Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 in werking getreden. De visie is bedoeld om richting te geven aan de woon- en leefomgeving en biedt houvast bij het ontwikkelen van plannen en initiatieven die aansluiten bij de kernopgaven. Dat zijn er twee:

- Het vitaal houden van onze kernen
- Het toekomstbestendig maken van het buitengebied

Deze kernopgaven zijn uitgewerkt en vertaald in ruimtelijke keuzes en gebiedsopgaven. De omgevingsvisie fungeert de komende jaren als gids bij ruimtelijke vragen en keuzes.

De planlocatie is gelegen in het landschapstype 'Beekdallandschap'. Binnen deze gebieden ligt de nadruk op het behouden van natuurlijke watersystemen en het versterken daarvan met ruimte voor vernatten en natuurontwikkeling. Grootschalige en intensieve functies passen niet bij de fijnmazigheid van het beekdallandschap. Door het amoveren van een oude stal en het aanleggen van nieuwe natuur, aansluitend aan het beekdal, wordt bij uitstek invulling gegeven aan deze sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie.

In de Gebiedsgerichte uitwerking van de Omgevingsvisie is voor de planlocatie het volgende aangegeven:



Afbeelding 12. Uitsnede kaart Gebiedsgerichte uitwerking Omgevingsvisie

De planontwikkeling past binnen deze aanduidingen (zoals ook is onderbouwd in paragraaf 4.2.2 van voorliggende notitie.

4.3.2 Programma's

Woningbouwprogrammering

Woningen die tot stand komen door middel van toepassing van de Ruimte-voor-Ruimteregeling of de provinciale Maatwerkregeling worden niet meegenomen in het reguliere woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel.

4.3.3 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap

De provinciale Omgevingsverordening bepaalt dat bij het toevoegen van een woning ook altijd moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. De kosten daarvan, voor de toe te voegen woning, kunnen in redelijkheid onderdeel zijn van de eerder omschreven bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit.

De gemeente Gemert-Bakel hanteert als uitgangspunt de *Handreiking kwaliteitsverbetering landschap Gemert-Bakel*, vastgesteld in 2018. De Handreiking is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

De gemeente onderscheidt in de Handreiking twee categorieën op basis van de impact op de omgeving. Onderhavig plan valt onder categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Dit betekent dat het volgende geldt:

- a) een basisinpassing van landschappelijke inpassing met een oppervlakte van tenminste 20% van de omvang van het bestemmingsvlak die voldoet aan het beeldkwaliteitplan Buitengebied.
- b) een aanvullende kwaliteitsverbetering waarbij de investering 20% bedraagt van de waardevermeerdering die met de ontwikkeling bereikt wordt. Bij de bouw van een woning wordt een waardevermeerdering aan de locatie toegevoegd op basis van de waarde die bij de betreffende bestemmingen hoort. Daarnaast geldt een waardevermeerdering als initiatiefnemers een grotere oppervlak aan bijgebouwen willen hanteren dan 150 m². Dit bedrag aan meerwaarde bedraagt € 95,- per m², en 20% daarvan is € 19,- per m².

De landschappelijke inpassing is uitgewerkt in het Natuurontwikkelingsplan - Landschappelijk Inpassingsplan (LIP) dat in de bijlagen is opgenomen. Hierbij wordt het onderscheid gemaakt tussen enerzijds de landschappelijke inpassing, die wordt gerealiseerd binnen de functievlakken wonen, en anderzijds natuurontwikkeling, die wordt gerealiseerd op de overige gronden (functievlak Natuur). Op basis daarvan kan het volgende geconcludeerd worden:

Ad a) De omvang van het totale gebied met de functie wonen (voorheen: bestemmingsvlak) in de nieuwe situatie is 4.558 m². 20% daarvan is 912 m². De extra toevoeging aan nieuwe natuur bedraagt alleen al 4.497 m². Dat betreft de inrichting aan de achterzijde van de woningen. De hagen aan de voorzijde en de landschapsbomen kunnen daar nog bij opgeteld worden, evenals de bestaande groene zone naast de Aa. Het plan voldoet ruimschoots aan de eis.

Ad b) In het LIP is een tabel opgenomen waaruit op basis van de bestemde oppervlakten de aanvullende eis voor kwaliteitsverbetering volgt. Het betreft een te investeren bedrag van € 13.656,-. Uit de bijlage van het LIP, waarin de aanlegkosten en kosten voor beheer en onderhoud zijn gespecificeerd, blijkt dat ook ruimschoots aan deze eis wordt voldaan. Deze kosten zijn onderdeel van de eerder omschreven bijdrage van € 125.000,- als gevolg van de provinciale maatwerkregeling en komen daar dus niet bovenop.

4.3.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2017 wordt het gebied rondom de planlocatie ingedeeld in het Beekdallandschap. Het beleid is er op gericht om de beelddragers, de beken en bijbehorende beekdalen, te herstellen en te ontwikkelen. Beelddragende functies die gepaard gaan met deze ontwikkeling zijn waterberging en natuurontwikkeling. Grootschalige en intensieve functies passen in beginsel niet in het beekdallandschap, omdat deze kunnen conflicteren met de beoogde natuurlijke uitstraling. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldige inpassing in het landschap gevraagd. Het beeldkwaliteitsplan beoogt deze in te zetten op het herstellen van het van oorsprong kleinschalige karakter. Hiermee kan een groene raamwerk tot stand komen, bestaande uit een afwisseling van robuuste en kleinschalige landschapselementen.

Voor de inrichting van het erf is van belang dat er sprake is van een kleinschalige, groene uitstraling van het gehele erf en dat erfbeplanting aanwezig is op tenminste één van de erfgronden, die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn. Voor de bebouwing is het uitgangspunt dat bebouwing de ontwikkelingsrichting versterkt, door een oriëntatie met de kopgevel op de weg en de lange zijde aan het landschap.

In het LIP is uitgewerkt hoe de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit het Beeldkwaliteitsplan zijn vertaald in de landschappelijke inpassing en de inrichting van het nieuwe en bestaande erf.

4.3.1 Groene Kaart

Op de Groene Kaart Gemert-Bakel is de groenzone grenzend aan de Aa aangegeven als landschapselement, evenals de laanbeplanting naast de Bakelsebrug. Verder zijn geen waardevolle bomen of houtopstanden binnen het plangebied aangegeven. Er hoeft dus ook geen vergunning



Afbeelding 13. Uitsnede Groene Kaart Gemert-Bakel

verleend te worden voor het rooien van bomen op het perceel. De algemene zorgplicht moet wel in acht worden genomen.

4.3.5 Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente Gemert-Bakel.

5. FYSIEKE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (*etfal*). De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

5.1 Milieubelastende activiteiten

Het begrip “milieubelastende activiteit” (mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: *“activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater-lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”*. Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van ‘directe lozingen’ en wateronttrekkingsactiviteiten).

De ontwikkeling zelf heeft geen negatief milieubelastend effect, de mogelijke effecten op het gebied van verkeer en stikstof worden elders in dit hoofdstuk geadresseerd.

Het aspect geluid (vanwege de provinciale weg waar de locatie aan gelegen is) komt in paragraaf 6.2 aan de orde.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder als gevolg van (bedrijfs-)activiteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt tot nu toe de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ gehanteerd (naar verwachting op korte termijn te vervangen door een nieuwe VNG-handreiking). Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen.

De planlocatie Bakelsebrug 10, ligt niet binnen de richtafstanden van omliggende bedrijven. Het aspect geur met betrekking tot de omliggende veehouderijen wordt in paragraaf 6.4 onderbouwd.

De omgevingskwaliteit wordt op basis van de vastgestelde normen niet onevenredig belast als gevolg van de ontwikkeling. Er is zelfs sprake van een positief effect op het milieu door de natuurontwikkeling. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.2 Geluid door activiteiten

5.2.1 Wettelijk kader

Op basis van geluidaandachtsgebieden wordt bepaald welke spoorwegen, wegen en industrieterreinen moeten worden betrokken bij het bepalen van de geluidbelasting op de gewenste woning. Deze gezoneerde bronnen beschikken over een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Besluit Kwaliteit

Leefomgeving (Bkl)). Als een projectlocatie is gelegen binnen een geluidaandachtsgebied dan dient er bij het plan nader onderzoek gedaan te worden naar de geluidbelasting van de bijbehorende bron (art 5.78s Bkl). De omvang van het geluidaandachtsgebied van een weg staat beschreven in artikel 3.5 van de Omgevingsregeling (Or). De geluidaandachtsgebieden zijn weergegeven op de kaart van de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG), maar die is nu (1^e kwartaal 2024) nog nauwelijks gevuld. Voor gemeentelijke wegen en waterschapswegen geldt dat de verantwoordelijke overheden nog enkele jaren de tijd hebben om de basisgeluidemissies en de bijbehorende geluidaandachtsgebieden vast te leggen (art. 17.5 Bkl). Tot die tijd gelden er vaste afstanden.

5.2.2 Planspecifiek

De planlocatie is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied voor de provinciale weg.

Daarom is door M&A Omgeving BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd, dat als bijlage aan deze notitie is toegevoegd.

De conclusie is dat ten gevolge van de provinciale weg de standaardwaarde wordt overschreden op de voor- en zijgevels en de grenswaarde wordt overschreden op de voorgevel op verdiepingshoogte. Dit gedeelte van de gevel zal als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen uitgevoerd dienen te worden. Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg zijn vanwege stedenbouwkundige en verkeerskundige redenen, niet reëel. Daarom is een planregel opgenomen ten aanzien van de geluidwering. Bij het aanvragen van de vergunning zal een onderzoek en uitwerking op dit punt gevoegd moeten worden.

Conform het gemeentelijk geluidbeleid dient een geluidsluwe gevel aanwezig te zijn. De achtergevel van de woning kan hier worden beschouwd als geluidsluwe gevel, zodat wordt voldaan aan het geluidbeleid. In de tuin geldt volgens methode Miedema een gecumuleerd geluid dat als goed gekwalificeerd kan worden. Hier kan de buitenruimte dus geluidsluw gerealiseerd worden. De woning voldoet qua wegverkeerslawaaai aan de uitgangspunten van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De geluidsniveaus op de gevels kunnen namelijk door de juiste gevelwering voldoende worden gereduceerd en ook in de tuin heerst een acceptabel geluidsniveau.

Als een van de aanvankelijke opties is een alternatieve situering van de woning meer naar de weg toe ook onderzocht. Logischerwijs levert deze optie een minder gunstige uitkomst op wat betreft de geluidbelasting, zodanig dat ook de zijgevels op de verdieping dan als dove gevels zouden moeten worden uitgevoerd. Dit levert dusdanige problemen op in het ontwerp en de bruikbaarheid van de woning, dat ervoor gekozen is de nieuwe woning op één lijn te plaatsen met de bestaande woning.

5.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies, met inachtneming van een ontheffing hogere waarde en een aanvullend gevelweringsonderzoek dat uitwijst dat een minimale geluidsisolatie van 29 dB wordt bereikt.

5.3 Kwaliteit van de buitenlucht

5.3.1. Wettelijk kader

Projecten moeten worden getoetst aan de rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit. Dit hoeft niet als een project geen of weinig luchtverontreiniging veroorzaakt. Het project draagt dan 'niet in

betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtvervuiling. Toetsing aan de rijksomgevingswaarde is dan niet nodig.

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Voor de activiteit wonen geeft het Bkl in artikel 5.54 grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig. Die grens betreft 1.500 woningen indien één ontsluitingsweg aanwezig is.

5.3.2. Planspecifiek

Het betreft hier de toevoeging van één woning, zodat toetsing aan de rijksomgevingswaarden niet nodig is. De woning draagt niet in betekenende mate bij aan de kwaliteit van de lucht.

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners kan gesteld worden dat de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (GCN) van het RIVM ter hoogte van deze locatie, de volgende achtergrondconcentraties kent:

- NO₂: 11-12 µg/m³
- PM₁₀: 14-15 µg/m³
- PM_{2,5}: ca. 8,3 µg/m³

Deze waarden liggen ruim beneden de grenswaarde voor PM₁₀ en NO₂ van 40 µg/m³ en beneden de grenswaarde van 25 µg/m³ voor PM_{2,5}. Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling van de planlocatie.

5.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.4 Geur

5.4.1 Wettelijk kader

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan waarbij een nieuw geurgevoelig object wordt gerealiseerd moeten vanwege agrarische geurhinder de volgende twee vragen worden beantwoord:

1. Worden omliggende veehouderijen in hun belangen geschaad door de beoogde ontwikkeling?
2. Is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied?

Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de geurwetgeving worden uitgevoerd. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen gebouwen met een woonfunctie.

Voor de beantwoording van de 1e vraag wordt gekeken naar de geldende geurnorm en/of vaste afstand die is/zijn vastgelegd in de Omgevingswet/Omgevingsplan. Als wordt voldaan aan de norm/vaste afstand dan worden de omliggende veehouderijen niet gehinderd door de beoogde ontwikkeling. De gemeente Gemert-Bakel beschikt in dit verband over een eigen Geurverordening, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied waar een geurnorm van 14 Oue/m³ ('verwevingsgebied') geldt, als maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

Voor de beantwoording van de 2e vraag moet worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit is niet automatisch het geval als aan de geurnorm wordt voldaan.

Het is in het belang van het geurgevoelig object om niet te worden blootgesteld aan een te hoge geurbelasting. In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' is opgenomen dat een geurhinderpercentage van maximaal 20% nog aanvaardbaar is voor een woning in het verwevingsgebied. Dit betekent dat de voorgrondbelasting maximaal 10 ouE/m³ mag bedragen om zeker te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. 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).

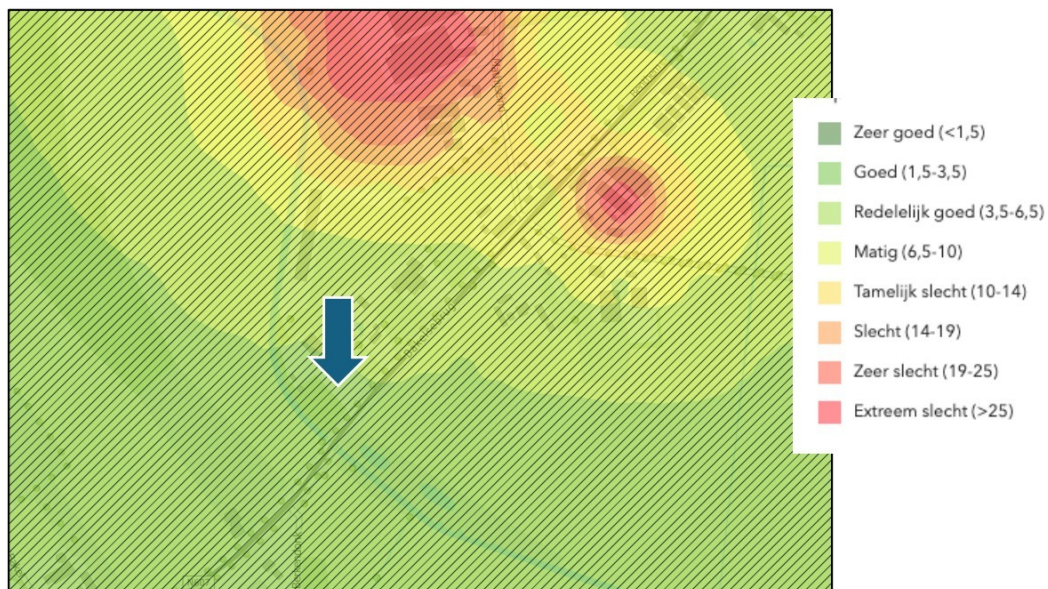
5.4.2 Planspecifiek

Voorgrondbelasting

In april 2024 is door M&A Omgeving BV een geuronderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. De geurbelasting is bepaald op basis van de omgekeerde werking van de bedrijven Ravensgat 1 en Mathijseind 10. De geurimmissie op de nieuwe woning blijkt maximaal 2,3 ouE/m³ respectievelijk 6,9 ouE/m³. Er wordt ruimschoots voldaan aan de normering van 14 ouE/m³.

Achtergrondbelasting

Op basis van de actuele kaart van de Omgevingsdienst voor de achtergrondbelasting geldt ter plaatse een waarde van maximaal 6,5 ouE/m³. Er is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat op het gebied van geur.



Afbeelding 14. Uitsnede kaart achtergrondbelasting (bron: odzob.nl)

5.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.5 Bodemkwaliteit

5.5.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. Totdat de gemeente invulling heeft gegeven aan deze instructieregel, geldt artikel 22.30 van de bruidsschat. Dit artikel regelt dat de toelaatbare kwaliteit gelijk is aan de interventiewaarde bodemkwaliteit, in een omvang van een bodemvolume van meer dan 25 m³. Voor asbest geldt geen volumecriterium.

5.5.2 Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggend plan is door M&A Bodem & Asbest BV in februari 2024 een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond van de nieuwe woonkavel niet verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor de onderzoeksparameters;
- de bovengrond van het bestaande bedrijfsgedeelte verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarde (AW) voor PCB's. Er zijn geen verhogingen met OCB's aangetroffen;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium.

De verontreiniging met barium in het grondwater is te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De lichte verhoging met PCB's in de bovengrond ter plaatse van het bestaande bedrijfsgedeelte is mogelijk te relateren aan het voormalige gebruik als champignonkwekerij/varkenshouderij. Ook worden dergelijke lichte verhogingen vaker aangetroffen zonder direct aanwijsbare oorzaak. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklasse wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Gemert-Bakel.

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

5.5.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. De bodem is geschikt voor het beoogd gebruik.

5.6 Wegen, verkeer en parkeren

5.6.1 Wettelijk kader

De toename aan functies zorgt voor extra verkeer. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

In de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 zijn de parkeernormen opgenomen, waaraan de planontwikkeling moet voldoen.

5.6.2 Planspecifiek

Verkeer

Volgens kengetallen van het CROW kent een vrijstaande woning in het buitengebied een verkeersaantrekkende werking van 8,6 motorvoertuigen per etmaal. Dat is een verwaarloosbare toename van het verkeer die makkelijk gedragen kan worden op de Bakelsebrug, die als verbindingsweg fungeert tussen Bakel en Helmond.

De nieuwe woning is een zelfstandig perceel en krijgt een nieuwe inrit op de Bakelsebrug. Daarvoor zal toestemming door de provincie Noord-Brabant gegeven moeten worden. Er is sprake van een overzichtelijke verkeerskundige situatie, waarbij meerdere in-/uitritten al aanwezig zijn. De verkeersveiligheid is niet in het geding. Daar zal bij het bepalen van de plaats en de uitvoering in acht worden genomen. De plek van de inrit wordt zo bepaald, dat er geen bomen gerooid hoeven te worden. Op de tekening in bijlage T01 (LIP) is de situering van de inrit weergegeven.

Parkeren

In de Nota Parkeernormen is bepaald dat de parkeerbehoefte moet worden opgelost op eigen terrein. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4. Afgerond zijn dat twee parkeerplaatsen. Er is meer dan voldoende ruimte op het terrein om die twee parkeerplaatsen te realiseren.

5.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect wegen, verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.7 Omgevingsveiligheid

5.7.1 Wettelijk kader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in paragraaf 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving..

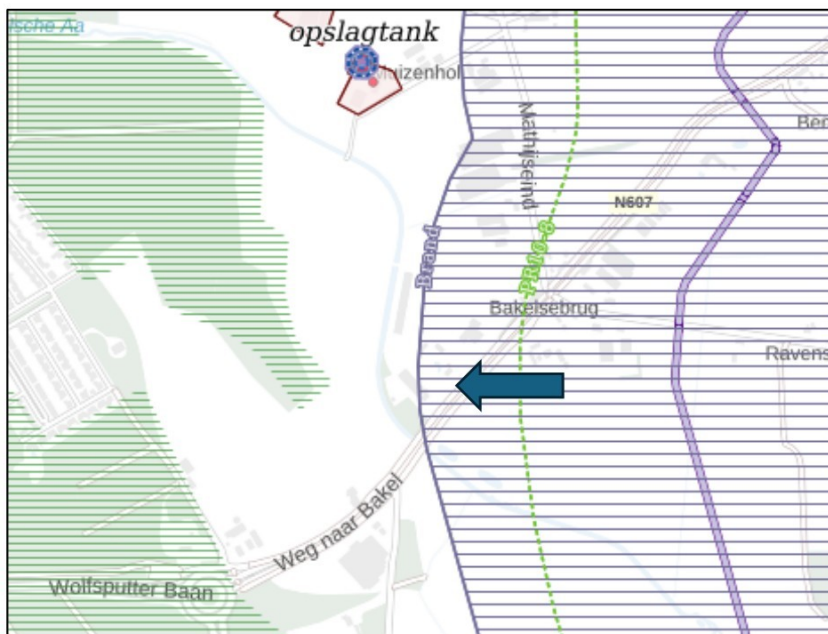
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De gebieden gelden van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit staat in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Dit artikel biedt de gemeenteraad een eigen afwegingsruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen een aandachtsgebied. Dat wil zeggen: zolang het gaat om een locatie buiten de afstand waar de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico geldt.

5.7.2 Planspecifiek

Het Register Externe Veiligheid geeft aan dat de planlocatie deels is gelegen binnen het brandaandachtsgebied van de gasleiding (NL.IMEV.GASU.BuisleidingStelsel-A-585) waarvoor een nadere onderbouwing van het groepsrisico moet worden gegeven. De locatie ligt buiten de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of spoorwegen in de omgeving gelegen.



Afbeelding 15. Kaart aandachtsgebieden en risicovolle activiteiten (bron: Register Externe Veiligheid / Atlas van de Leefomgeving). Het gearceerde gebied betreft het brandaandachtsgebied van de gasleiding.

Ter verantwoording kunnen de volgende argumenten worden ingebracht:

- De planlocatie is gelegen op de uiterste grens van het brandaandachtsgebied. De weg Bakelsebrug met breed, open profiel, is prima geschikt als vluchtweg en binnen enkele tientallen meters zijn de bewoners in geval van een calamiteit met de gasleiding buiten de gevarenszone.
- Het betreft de realisatie van één woning voor één huishouden. De karakteristiek van de woning is die van een gezinswoning, waarbij aangenomen mag worden dat de bewoners en gasten normaliter in goede gezondheid verkeren om bij een calamiteit de locatie tijdig te ontvluchten.
- Naast de vluchtmogelijkheid via de weg is er ook nog een mogelijkheid om via het achterterrein de woning te ontvluchten. De nieuw aan te leggen natuurzone ligt grotendeels buiten het brandaandachtsgebied.

Vanuit bovenstaande overwegingen is het zeer onwaarschijnlijk dat na realisatie van de woning als gevolg van een ongewoon voorval ter plaatse van de gasleiding extra mensen komen te overlijden.

Voor de verantwoording van deze afweging is het stappenplan van de provincie gevolgd. Het formulier daarvoor is toegevoegd aan de bijlagen.

5.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.8 Natuur

5.8.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-

gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijk significant effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan/vergunning in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significant gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

5.8.2 Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied betreft De Bult in Deurne, hemelsbreed op ruim 8 kilometer van de planlocatie. Aangezien er slechts zeer beperkte bouwwerkzaamheden met het plan gemoeid zijn en de verkeersaantrekkende werking voor 1 woning verwaarloosbaar is, is het zeer aannemelijk (mede op basis van gekende vergelijkbare casussen) dat er geen sprake is van aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door mogelijk negatieve effecten van de voorgenomen werkzaamheden. Natura-2000 gebied is hier niet in het geding.

Ter bevestiging is een berekening gemaakt met de Aeries Calculator. De rapportage is bijgevoegd in de bijlagen, waarbij ook de uitgangspunten zijn aangegeven die gehanteerd zijn voor de berekening. Er is

een kengetal gebruikt voor de aantallen verkeersbewegingen (8,6) voor een vrijstaande woning in het buitengebied) en de stikstofemissie die vrijkomt bij de bouw van een woning (3 NOx). Daarnaast is de sloop van de stal meegenomen. De berekeningen geven geen enkele resultaat voor enige stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Het plangebied grenst aan de ecologische verbindingszone Bakelse Aa, onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het bestaande bos daarnaast is ook aangewezen als onderdeel van het Natuur Netwerk. Een deel van de achtertuin kent ook die aanduiding (maar niet een inrichting als zodanig). De planontwikkeling houdt in dat het tussenliggende gebied NNB/NNN-waardig wordt ingericht, zodat er een bijdrage wordt geleverd aan het robuuster maken van het Natuur Netwerk. De ontwikkeling draagt derhalve bij aan de bescherming van ecologische waarden en kenmerken.

Ten noorden grenst het plan aan NNB N16.03 (droog bos), aan de overzijde van de weg ligt N12.02 (kruiden en faunarijk groen). Externe permanente effecten op deze NNB waarden worden niet verwacht.

De nieuwe woning komt op grotere afstand tot NNB (N16.04) en de EVZ dan de bestaande woning. De afstand bedraagt minimaal 80 meter. Externe permanente effecten hiervan op NNB waarden worden niet verwacht.

In de uiterste noordwestelijke hoek geldt de aanduiding groenblauwe waarden met de doelstelling om ecologische kenmerken (van de EVZ) te behouden, herstellen of duurzaam te ontwikkelen. Voorliggend plan levert hier een positieve bijdrage aan. Dit is uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan.

Soortenbescherming

Door ecologisch adviesbureau M&A Omgeving BV is in oktober 2025 een quick scan opgeleverd naar beschermde planten en dieren. De rapportage is opgenomen in de bijlagen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in april 2024 geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld huismussen, (nesten van) gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten. Er verdwijnen geen verblijf- of broedplaatsen door de sloop van het bedrijfsgebouw, de bouw van de woning, aanleg van de in-/ en uitrit, het rooien van de bomen en het verwijderen van de aarden wal. De ontwikkelingen in het plangebied zullen een positieve invloed hebben op de habitat van soorten planten en dieren.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Het streven is om te werken volgens de natuurkalender. Als werken binnen de kwetsbare perioden onvermijdelijk is, moet ruim voor aanvang van het realiseren van het plan rondom het terrein preventief een amfibiescherm geplaatst worden, kunnen de amfibieën en reptielen binnen het terrein worden afgevangen en deze voor de duur van de werkzaamheden buiten het terrein verplaatst worden.

5.8.3 Conclusie

Aantasting van beschermde gebieden of soorten is met voorliggende planontwikkeling niet in het geding. Ze versterkt de ecologische waarden juist. Vanuit het aspect natuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5.9 Water en watersystemen

5.9.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap. De doelstellingen en ambities voor het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Aa en Maas.

Het waterschap richt zich 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 ontsteden 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.

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.

5.9.2 Planspecifiek

Hemelwaterberging

Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en de maximale oppervlaktemaat voor de bebouwing het totaal aan dakvlak en verharding voor de nieuwe woning, het bijgebouw daarbij en de aanbouw bij de bestaande woning ca. 600 m² zal zijn. Daar staat tegenover dat het dakvlak afneemt met 784 m² en dat rondom het voormalig bedrijfsgebouw 1.243 m² aan verharding zal worden verwijderd. Per saldo neemt de verharding dus af, hetgeen een positieve invloed heeft op het vasthouden van het hemelwater, omdat het daar ter plaatse de grond in zijgt.

Desalniettemin geldt voor nieuwbouw binnen de gemeente Gemert-Bakel dat bij realisatie van nieuw dakvlak en verharding de sloop van bestaande bebouwing niet mag worden verrekend. Dit betekent dat voor 600 m² aan dakvlak en verharding een opgave voor de hemelwaterberging aanwezig is van $600 \times 0.06 = 36 \text{ m}^3$. De nieuwe woning zal niet afgekoppeld worden op het riool, maar het hemelwater zal naar het achtergelegen natuurgebied worden afgevoerd. Daar kan het infiltreren en een bijdrage leveren aan de plaatselijke waterhuishouding. In het Landschappelijk Inpassingsplan (bijlage T01) is een wadi/zaksloot opgenomen met een oppervlakte van 57 m². Bij een bergingsdiepte van 0,7 meter kan hier 39,9 m³ in geborgen worden. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt hier 1-1,5 m onder maaiveld (bron: Klimaat-effectatlas), zodat hiervoor de ruimte aanwezig is. Ten tijde van het waterinfiltratieonderzoek (april) was de grondwaterstand 2,3 m-mv.

Het waterinfiltratieonderzoek, dat is opgenomen in de bijlagen, wijst verder uit dat de infiltratiesnelheid van de bodem 1,2 meter per dag bedraagt. Bij infiltratie in de bodem is een doorlatendheid nodig van minimaal 1 m/dag.

Er is overigens ook voldoende ruimte om deze voorziening nog uit te breiden. Ook eventuele incidentele overloop van de voorziening is geen probleem aangezien het een nieuw in te richten natuurgebiedje betreft. De uitwerking van de hemelwatervoorziening (diepte, aanvoer, overloop) vindt plaats in de fase van de omgevingsvergunning bouwen, zodat dan ook toetsing van de uitwerking plaats kan vinden.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

Waterlopen

Westelijk van de planlocatie ligt aangrenzend de Bakelse Aa, die is aangewezen als ecologische verbindingszone. De planontwikkeling heeft een positieve ontwikkeling hierop, omdat de natuurzone ter plaatse wordt vergroot. Daarmee is het een verlengstuk van het reeds ingerichte stuk aan de zuidzijde van de weg Bakelsebrug. Doordat de bebouwing verder van de Aa af komt dan nu het geval is (door de sloop van het bedrijfsgebouw), gaat er geen negatief effect van de planontwikkeling uit naar de (waterkwaliteit van de) Bakelse Aa. In een overleg met het waterschap is aangegeven dat waar de plannen elkaar kruisen men voor elkaars ideeën open staat om eventuele kansen te benutten. Aanvullend is er advies gegeven over de inrichting van de nieuwe natuur in het plangebied.

Waterbergingsgebied

Het gebied ten westen van de Bakelse Aa, de Bakelse Beemden, is aangewezen als waterbergingsgebied in het kader van klimaatadaptatie. In tijden van overvloedige regenval kan water in dit gebied tijdelijk worden opgeslagen. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze zone mogen het waterbergend vermogen van het gebied niet aantasten. Voorliggende ontwikkeling ligt niet in deze zone en zal het waterbergend vermogen van het gebied ook niet aantasten.

5.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater elders.

5.10 Cultureel erfgoed en archeologie

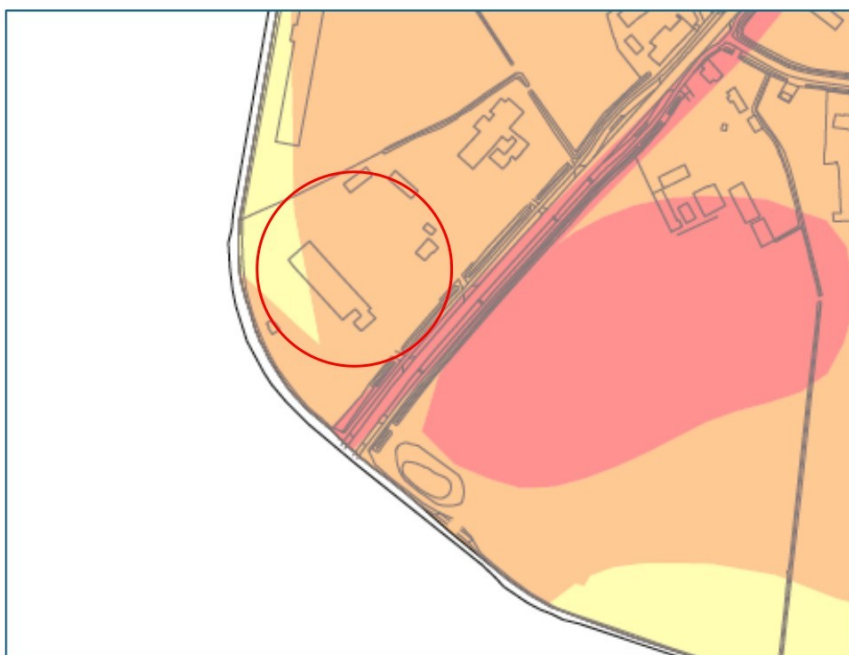
5.10.1 Wettelijk kader

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

5.10.2 Planspecifiek

Archeologie

Op de Archeologische beleidskaart Gemert-Bakel geldt voor het merendeel van het plangebied een middelhoge verwachting (categorie 5). Vandaar dat ook een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geldt in het tijdelijk omgevingsplan. Een kleiner deel van het plangebied heeft geen archeologische onderzoeksplicht/archeologische dubbelbestemming door een lage archeologische verwachting.



Afbeelding 16. Archeologiekaart gemeente Gemert-Bakel. De oranje kleur duidt de middelhoge archeologische waarde aan, de gele kleur de lage waarde

De gebieden met middelhoge archeologische verwachting waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

De ondergrens van het projectgebied betreft bij omgevingsplanwijzigingen, ontheffingen en projectbesluiten het totale gebied waar een (nieuwe) functie wordt opgelegd. Dat gebied is in dit geval meer dan 2.500 m² groot. Aangezien de ingrepen in de bodem een omvang hebben van veel minder dan 2.500 m² (m² sloop, ca. 348 m² nieuwbouw en omdat een deel van het projectgebied landschappelijke inpassing betreft en een deel van die landschappelijke inpassing buiten de zone met een archeologische dubbelbestemming valt, bestaat het archeologisch vooronderzoek in eerste instantie uit een bureauonderzoek. Dat is uitgevoerd door KSP Archeologie in februari 2024. Over de beoordeling heeft afstemming plaatsgevonden met de Omgevingsdienst, hetgeen heeft geleid tot een bijgewerkt rapport van januari 2025.

Het onderzoeksbureau komt tot de conclusie dat, aangezien de bodemkaart en de geomorfologische kaart voor het plangebied niet op elkaar aansluiten, grote delen van het plangebied geen middelhoge, maar een lage tot middelhoge archeologische verwachting hebben.

Een duidelijke verstoring wordt in de westpunt van het plangebied verwacht, die onderdeel was van het beekdal en waar op basis van steilranden op kaarten uit 1963 en 1973 een afgraving verwacht wordt. Hier zijn de maaiveldhoogtes ook ca. 40 cm lager. In andere delen van het plangebied zijn geen aanwijzingen voor diepe bodemverstoringen. Een verkennend booronderzoek waarbij de aard van de bodemvorming wordt vastgesteld kan meer duidelijkheid geven en de verwachting nader specificeren tot laag of middelhoog, maar de vraag is of dat zinvol is gezien de beperkte ingrepen in de bodem.

De ingrepen dieper dan 40 cm zijn op basis van het landschappelijk inpassingplan van september 2024 ruim kleiner dan 2.500 m². KSP Archeologie adviseert daarom in de bijgewerkte versie van het bureauonderzoek uit januari 2025 geen vervolgonderzoek. Van de in Tabel 1 genoemde ingrepen ligt een groot deel zelfs in een zone met een lage archeologische verwachting op de archeologische beleidskaart. Voor dit advies is het niet nodig om de ingrepen per verwachtingszone uit te specificeren, omdat het totaal aan ingrepen dieper dan 40 cm kleiner is dan 2.500 m² is.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek een verwachting betreft, kan op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden.

Vooralsnog wordt van verder vervolgonderzoek afgezien en wordt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 gehandhaafd.

Cultuurhistorie

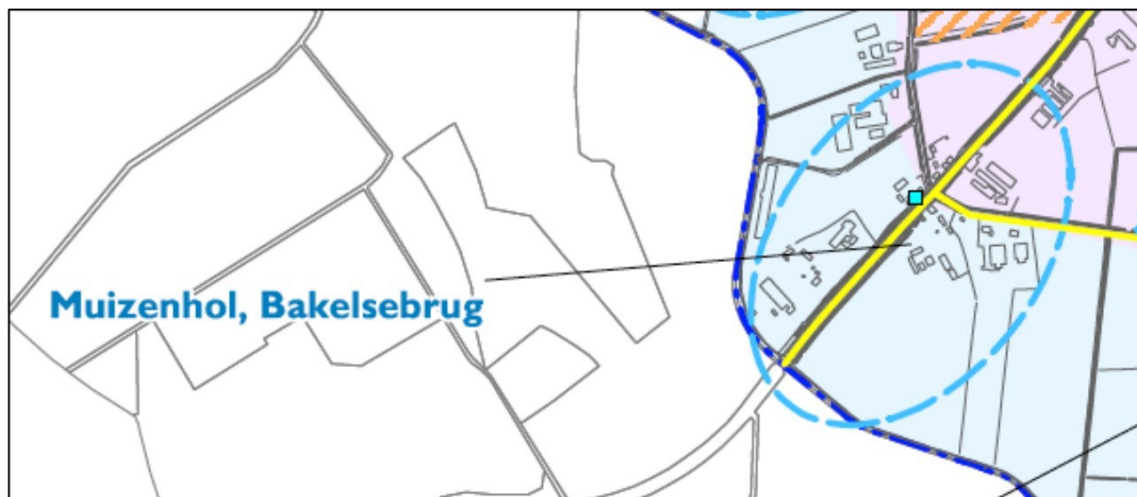
Rondom de Peel ligt een ring van dorpen, waaronder Bakel, die al in de Middeleeuwen zijn ontstaan. Het waren agrarische dorpen, met grote akkercomplexen en weinig weilanden. Daar omheen lagen uitgestrekte heidevelden. In de loop van de Middeleeuwen is het aantal inwoners toegenomen en het gebruik van het gebied geïntensiveerd. De huidige dorpen kwamen tot ontwikkeling en daarnaast ontstonden tal van kleinere buurtschappen. Vaak kwam zo'n buurtschap voort uit een belangrijke hoeve van een adellijke familie of omdat er een molen werd gebouwd. Het buurtschap Bakelse Brug ligt ca. 200 meter naar het oosten. Logischerwijs is het buurtschap vernoemd naar de brug over de Aa, tevens de grens tussen Helmond en Bakel. Die Bakelse Brug zelf ligt binnen 50 meter van het plangebied. Het buurtschap Bakelse Brug wordt als 'bider Bakelse Brug' genoemd in 1478.



Afbeelding 17. Historische topografische kaarten uit 1900, 1955 en 1990 (bron: topotijdreis.nl)

Uit de historische kaarten blijkt dat de Aa eerst nog meanderde door wat nu de boszone is naast de watergang. In de loop van de 20e eeuw wordt de Bakelsche Aa rechtgetrokken en is het plangebied niet meer deels onderdeel van het beekdal. Langs de zuidwestkant van het plangebied is rond 1953 een met bos omringde weg aanwezig. Aan de noordkant hiervan (de westpunt van het plangebied) lijkt op basis van aangeduide steilranden in de jaren '60 en '70 een ontgroning aanwezig te zijn. In de jaren '70 is de eerste bebouwing in het plangebied gekarteerd, deze is in de jaren '80 uitgebouwd naar de huidige omvang.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is het gebied niet aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang of cultuurhistorisch waardevol gebied. Op de gemeentelijke Erfgoedkaart is het gebied Muizenhol/Bakelsebrug aangeduid als karakteristiek gehucht (vandaar de betiteling als bebouwingsconcentratie) en is aangegeven dat de planlocatie is gelegen in een gebied waar de ecologisch-historische ontwikkeling van de stroomdallandschappen van de Kawaise Loop en de Vlier heeft plaatsgevonden.



Afbeelding 18. Fragment uit de Erfgoedkaart Gemert-Bakel. De lichtblauwe kleur duidt op het stroomdallandschap.

Op de Groene Kaart Gemert-Bakel is het bosje gelegen aan de Bakelse Aa aangeduid als landschapselement en de beplanting naast de weg Bakelsebrug als Hoofdgroenstructuur. Beide elementen worden niet aangetast door de bouw van de nieuwe woning, het landschapselement wordt zelfs versterkt, want uitgebreid met natuur en landschapselementen.

De voorliggende planontwikkeling met de natuurontwikkeling op het achterterrein sluit beter aan op de historische context dan de huidige situatie. Tot de jaren '50 van de 20^e eeuw was een natuurlijke inrichting hier vanzelfsprekend. Door de sloop van het agrarisch bedrijfsgebouw en in feite het verplaatsen van bebouwing verder van de Aa af wordt hier weer meer ruimte voor gegeven. Wellicht kan hermeandering van de Bakelse Aa in het kader van de inrichting als EVZ nog eens ter sprake komen, maar dat is dan een separaat traject vanuit Waterschap Aa en Maas.

5.10.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultureel erfgoed en archeologie is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies. Cultuurhistorische of archeologische waarden zijn niet in het geding.

5.11 Trillingen

5.11.1 Wettelijk kader

Bedrijfsactiviteiten en weg- en spoorwegverkeer kunnen trillingen veroorzaken in woningen, scholen en dergelijke. Dit moet het bevoegd gezag betrekken bij de ruimtelijke inpassing van spoor(wegen) en/of trillinggevoelige gebouwen.

5.11.2 Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn er geen bronnen aanwezig die, naar verwachting, hinder in de vorm van trillingen zouden kunnen veroorzaken. De Bakelsebrug kent een effen wegdek en er zijn geen bedrijfsactiviteiten in de directe omgeving. Dit aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect trillingen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.12 Beschermen van de gezondheid

5.12.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Artikel 5.32 van de Omgevingswet bepaalt dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren als naar zijn oordeel sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem.

5.12.2 Planspecifiek

In voorgaande paragrafen is reeds beargumenteerd dat onderhavige ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op het gebied van geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem en dat een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners ook geborgd is. Van risico's op trillingen is geen sprake, omdat er geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden.

Binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 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.

De ontwikkeling is gelegen tegenover akkerland waar het planologisch toegestaan is om gewasbeschermingsmiddelen toe te passen. Echter is het plangebied in het voormalige bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' al bestemd als wonen. De beoogde ontwikkeling zal het akkerbouwbedrijf dus niet belemmeren in zijn bedrijfsvoering. Het bedrijf dient al rekening te houden met de woningen. Ook is de voorgevel van de woning op meer dan 50 meter gelegen van de bestemming die het agrarisch grondgebruik mogelijk maakt. Vanuit de jurisprudentie wordt deze afstand momenteel als richtlijn aangehouden. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.13 Toetsing m.e.r.-beoordeling

5.13.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient bepaald te worden of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om

besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het TAM-omgevingsplan.

Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

5.13.2 Planspecifiek

Woningbouw valt in beginsel onder categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: 'Stedelijk ontwikkelingsproject'. Op grond van jurisprudentie kan worden onderbouwd dat hier echter geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, omdat het slechts één woning betreft. Er is derhalve geen mer-plicht noch een mer-beoordeling van toepassing. Overigens is uit voorgaande paragrafen gebleken dat het uitvoeren van de activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving.

Het opstellen van een separate aanmeldnotitie m.e.r. is niet nodig. Uit bovenstaande paragrafen is voldoende duidelijk geworden dat de milieugevolgen van het initiatief gering zijn. De conclusie is dat onderhavige ontwikkeling geen significante |(negatieve) effecten heeft op de milieu-aspecten.

6. HAALBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Een omgevingsplan mag geen regels bevatten die op voorhand onuitvoerbaar zijn. Gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien, staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet ter discussie.

6.1.2 Kostenverhaal

In de Omgevingswet zijn regelingen opgenomen voor het kostenverhaal bij exploitatie van plangebieden en bouwactiviteiten. In onderhavig geval is publiekrechtelijk kostenverhaal niet aan de orde. Alle plan-, bouw- en aanlegkosten worden gedragen door de initiatiefnemer en waar nodig is dit vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Gemert-Bakel heeft een handreiking opgesteld voor het voeren van een zorgvuldige omgevingsdialoog. De initiatiefnemers hebben reeds in een vroeg stadium een bezoek gebracht aan de directe burens op Bakelsebrug 8. Zij hebben daar hun plan toegelicht en dit is positief ontvangen. De burens gaven in het gesprek wel de voorwaarde te kennen dat de woning niet te ver naar de weg toe wordt gepositioneerd, in verband met hun uitzicht. Ook zouden zij dit een verstoring van het straatbeeld vinden. Daarop is het plan ook ingestoken, door de nieuwe woning in één lijn te plaatsen met de bestaande woning op Bakelsebrug 10.

Wettelijk vooroverleg

De gemeente Gemert-Bakel heeft het vooroverleg-plan in februari 2025 besproken met de provincie Noord-Brabant. De provincie gaf aan geen opmerkingen te hebben. In verband met het destijds naderen van het einde van de uitgifte van RvR-bouwtitels, wordt verwezen naar de gemeente als het

gaat om een storting in een gemeentelijk landschapsfonds teneinde te kunnen voldoen aan de vereiste fysieke tegenprestatie.

7. JURIDISCH KADER

Het plan betreft een wijziging van het omgevingsplan. Woningbouw op deze locatie is in strijd met het van het tijdelijke deel onderdeel uitmakende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017, waardoor het omgevingsplan gewijzigd moet worden.

Deze wijziging is functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan.

BIJLAGEN

1. Natuurontwikkelingsplan - Landschappelijk inpassingsplan, BNL Advies, april 2026
2. Berekening investering Handreiking kwaliteitsverbetering Landschap
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, M&A Omgeving BV, februari 2026
4. Onderzoek geurhinder veehouderijen, M&A Omgeving BV, april 2024
5. Verkennend bodemonderzoek, M&A Bodem & Asbest BV, februari 2024
6. Quick scan flora en fauna, M&A Omgeving BV, oktober 2025
7. Berekening Aeries Calculator, augustus 2024
8. Archeologisch bureau-onderzoek, KSP Archeologie, januari 2025
9. Rekenmodule behorend bij maatwerkregeling provincie Noord-Brabant
10. Waterinfiltratieonderzoek, M&A Omgeving BV, april 2024
11. Antwoorden invoermodule stappenplan groepsrisico, december 2025

Deze notitie is opgesteld door Projectaandrijving

