



Bakelsebrug 7, Bakel

TAMIMRO

MAES

RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Samen creëren we uw ruimte



Opgesteld door: N.P.M. Maes
Datum: 25 maart 2026

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen van is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Het kan voorkomen dat informatie in deze rapportage niet juist of onvolledig is.

De opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Mocht u van mening zijn dat er beeldmateriaal is gebruikt waarvoor u beeldrecht heeft, neem dan contact op via onze website of bovengenoemd adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgenomen of openbaar worden gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door kopieën, foto's of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding	5
1.2.	Projectgebied	5
1.3.	Leeswijzer	6
2.	Huidige situatie	7
3.	Gewenste ontwikkeling	9
3.1.	Planvoornemen	9
3.2.	Procedure	10
4.	Beleid en regelgeving	11
4.1.	Rijksbeleid	11
4.2.	Provinciaal beleid	12
4.3.	Omgevingswaarden	16
4.4.	Gemeentelijk beleid	17
5.	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden	23
5.1.	Landschappelijke kwaliteit	23
5.2.	Cultureel erfgoed en archeologie	25
5.3.	Stedenbouw en architectuur	27
5.4.	Ladder voor duurzame verstedelijking	28
6.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	29
6.1.	Beschermen van de gezondheid	29
6.2.	Milieubelastende activiteiten	30
6.1.	Bedrijven en milieuzonering	31
6.2.	Geluid door activiteiten	32
6.3.	Geur door activiteiten	34
6.4.	Bodemkwaliteit	37
6.5.	Wegen, verkeer en parkeren	38
6.6.	Kwaliteit van de buitenlucht	40
6.7.	Omgevingsveiligheid	41
6.8.	Natuur	43
6.9.	Water en watersystemen	45
6.10.	Gewasbeschermingsmiddelen	48
7.	Beperkingengebieden	50
8.	Uitvoerbaarheid	51
8.1.	Financiële haalbaarheid	51
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.3.	Belangenafweging en conclusie	54

9.	Juridische planopzet	55
9.1.	Algemene planopzet	55
9.2.	Toelichting op de regels	55
	Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan	56
	Bijlage 2: Bodemonderzoek, aanvullend asbestonderzoek en BUS-melding	56
	Bijlage 3: Quicksan flora en fauna	56
	Bijlage 4: Rapportage Aeries-berekeningen en bijlagen	56
	Bijlage 5: Verslag participatietraject	56

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op Bakelsebrug 7, (hierna: *planlocatie*) is tot het jaar 2000 door de vader van initiatiefnemer een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. Op locatie werden varkens en pluimvee gehouden. Op de planlocatie staan diverse voormalige bedrijfsgebouwen die in het verleden gebruikt zijn voor de agrarische activiteiten. Aan de voorzijde staat de woonboerderij. Achter de woonboerderij staan (voormalige) stallen, een woonboerderij en overkappingen van het voormalig agrarisch bedrijf.

Door problemen met de gezondheid heeft de vader van initiatiefnemer de boerderij vroegtijdig moeten verlaten. De locatie is sinds die tijd in eigendom van initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft geen ambities op locatie in de toekomst nog agrarische activiteiten te gaan ontplooien en wenst de voormalige bedrijfswoning in de toekomst zelf te gaan bewonen. De huidige planologische status van het perceel en het feit dat de woning in planologisch-juridische zin is aangemerkt als bedrijfswoning maken directe bewoning door initiatiefnemer echter onmogelijk.

Initiatiefnemer wenst de huidige hoofdfunctie “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” dan ook te wijzigen in de hoofdfunctie “Wonen”. Deze wijziging gaat gepaard met een fysieke kwaliteitsverbetering die plaatsvindt door sloop van overtollige bebouwing en een herinrichting van het plangebied. Om de locatie te wijzigen dient een planologische procedure doorlopen te worden.

1.2. Projectgebied

Het plangebied bestaat uit de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Bakel, sectie N, nummers 2978 en 2979 gedeeltelijk en is circa 5.550 m² groot. Het plangebied ligt 1,2 kilometer ten zuidwesten van de kern Bakel en 750 meter ten oosten van Helmond. De directe omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door agrarisch grondgebruik en de aanwezigheid van diverse agrarische bedrijven. Op het kruispunt van Bakelsebrug, Mathijseind en Ravensgat is sprake van een clustering van bebouwing bestaande uit diverse agrarische bedrijven en woonfuncties. Verder ten zuidwesten en noordwesten liggen bosgebieden. De verkavelingsstructuur is grootschalig. Op enkele plekken zijn nog oude bebouwings- en wegenstructuren zichtbaar. Groenstructuren zijn voornamelijk geconcentreerd langs de bestaande wegenstructuren en de Bakelse Aa verder ten zuidwesten van het plangebied.



1: Plangebied

1.3. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken is de verantwoording van de activiteit opgenomen die met deze omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving en analyse van de huidige ruimtelijk-functionele situatie.

In hoofdstuk 3 wordt verder ingegaan op het planvoornemen en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 5 is het planvoornemen beoordeeld aan de hand van relevante planologische en milieukundige aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

2. Huidige situatie

Op Bakelsebrug 7, de 'planlocatie', staan een woonboerderij en enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De woonboerderij (1) staat parallel aan en op een afstand van circa 25 meter van de weg. De bedrijfsgebouwen staan dwars achter deze bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing bestaat uit twee oude varkensstallen (2 en 3) en twee loodsen/werktuigenbergingen (4 en 5). De volledige woonboerderij wordt in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. Het noordelijk deel van stal 2 wordt gebruikt als carport en stal 5 wordt gebruikt door de initiatiefnemer om diverse oldtimer auto's, motoren en



3: Huidige situatie

tractoren te stallen en in zijn vrije tijd te repareren en onderhouden. Ook wordt in deze loods een caravan van de initiatiefnemer gestald. Tot 2000 is door de vader van de initiatiefnemer een gemengd agrarisch



2: Aanzicht planlocatie vanaf Bakelseweg

bedrijf geëxploiteerd. Op locatie werden in het verleden varkens gehouden en werden diverse akkerbouwactiviteiten geëxploiteerd.



4: Zij aanzicht plangebied

De daken van gebouwen 2 en 3 zijn al door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf verwijderd. Ten zuiden van loods 5 is in 2023 een oude kapschuur gesloopt.

Het bedrijf is bereikbaar via een oprit vanaf Bakelsebrug. Perceel 2979 is eigendom van de initiatiefnemer en wordt verpacht en gebruikt als akkerbouwgrond.

3. Gewenste ontwikkeling

3.1. Planvoornemen

3.1.1. Wijziging naar woonfunctie

De eigenaar van de planlocatie (vader van initiatiefnemer) heeft om gezondheidsredenen de boerderij vroegtijdig moeten verlaten en woont op dit moment in een verzorgingstehuis. De woonboerderij werd tijdelijk door de zus van de initiatiefnemer bewoond en wordt op dit moment door de initiatiefnemer zelf bewoond. De initiatiefnemer is voornemens de bestaande locatie over te nemen en in de voormalige bedrijfswoning te gaan wonen. Hij heeft geen ambities om in de toekomst nog agrarische activiteiten te ontplooiën op de planlocatie. De huidige planologische status van het perceel en het feit dat de woning in planologisch-juridische zin is aangemerkt als bedrijfswoning maken directe bewoning echter onmogelijk.

Een wijziging van de hoofdfunctie “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” naar de hoofdfunctie “Wonen” is dan ook noodzakelijk om de bewoning van de woonboerderij door de initiatiefnemer mogelijk te maken.

De initiatiefnemer is dan ook voornemens de hoofdfunctie van de locatie te wijzigen in de hoofdfunctie 'Wonen'. De wijziging maakt de bewoning van de locatie door initiatiefnemer in planologisch-juridische zin mogelijk. Met de wijziging komt het agrarisch bedrijf dat in het verleden op locatie gevestigd is geweest definitief te vervallen. De wijziging gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering door sloop van een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de aanplant van groenelementen.



5: Gewenste ontwikkeling

De volledige woonboerderij wordt gebruikt ten behoeve van de woonfunctie. De carport aan de westzijde van de bedrijfswoning (50 m²) en de loods van damwand aan de oostzijde (250 m²)² blijven behouden voor diverse privé zaken. De initiatiefnemer heeft diverse oldtimer auto's, motoren en tractoren die in de vrije tijd gerepareerd en onderhouden moeten worden. In de toekomst wenst de initiatiefnemer deze voertuigen in de loods te stallen. Hobbymatige reparaties en opknappen van voertuigen kan in de loodsen plaatsvinden. Daarnaast is ruimte nodig om in de toekomst een caravan te kunnen stallen.

De overige bebouwing, in totaal 485 m², wordt gesloopt. Ook de oude verharding wordt verwijderd. In totaal blijft 300 m² bijgebouwen op locatie behouden. De locatie wordt landschappelijk ingepast.

3.1.2. Wijziging planologisch-juridisch kader

Om de gewenste ontwikkelingen te realiseren is een wijziging van het vigerend planologisch-juridisch kader noodzakelijk. Het vigerend omgevingsplan biedt geen rechtstreekse mogelijkheden om de loods en mestsilo te kunnen bouwen en gebruiken.

Met een TAM-omgevingsplan wordt voorzien in een nieuw planologisch kader. In dit plan wordt de bestaande hoofdfunctie “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” gewijzigd in de hoofdfunctie “Wonen” en wordt het gebruik van de locatie en bebouwing ten behoeve van een reguliere woonfunctie mogelijk gemaakt. Door het vervallen van het bouwvlak worden bestaande bouwmogelijkheden op deze agrarische bedrijfslocatie ingeperkt. Voor de bouw- en gebruiksregels is aangesloten bij de regels uit het vigerend omgevingsplan.

3.2. Procedure

Het planvoornemen past niet direct binnen de uitgangspunten van het Omgevingsplan. Een wijziging van het omgevingsplan is dan ook noodzakelijk. Gemeente Gemert-Bakel beschikt op dit moment nog slechts over een tijdelijk omgevingsplan. In de overgangsfase tussen het tijdelijk omgevingsplan en een nieuw omgevingsplan kan voor de wijziging van het omgevingsplan tot 1 januari 2026 gebruik worden gemaakt van de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen, het zogenaamde TAM-Omgevingsplan. Een ontwerp van het TAM-omgevingsplan moet uiterlijk op 31 december 2025 ter inzage zijn gelegd.

4. Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleidskader voor de voorgenomen activiteiten toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden of gemotiveerd van kunnen afwijken. Ook instructieregels in Omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn in dit hoofdstuk opgenomen.

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld door de Tweede Kamer. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de vastgestelde omgevingswet volgt de verplichting dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. De NOVI heeft betrekking op het strategisch beleid voor de fysieke leefomgeving, omdat deze een visie is en hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet).

De NOVI is in de plaats gekomen van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoersplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen. Het Nationaal Milieubeleidsplan en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel vervallen en het NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016 - 2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Belangrijke beleidsbeslissingen, beleidskeuzes en -uitgangspunten staan niet alleen in de NOVI, maar soms ook nog in bestaande beleidsdocumenten. In het NOVI staan in veel gevallen alleen hoofdlijnen van bestaand strategische beleid opgenomen. De concretisering of uitwerking daarvan staat nog steeds in het bestaande beleidsdocument.

De nationale belangen die eerder waren geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn overgenomen in de NOVI. Op ruimtelijke vlak is er beleidsmatig door de NOVI dan ook weinig veranderd. Het planvoornemen is van een dusdanig geringe omvang dat deze geen negatieve invloed heeft op de realisatie van nationale belangen. De NOVI is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.1.2. Instructieregels Rijk (AMvB's)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

In het Bkl zijn de volgende hoofdonderwerpen opgenomen:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), 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).

In afdeling 5.2 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

De bovenstaande onderwerpen komen, indien van toepassing op de activiteit, in de volgende paragrafen aan bod.

4.1.3. Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van het Rijk.

4.2. Provinciaal beleid

De provinciale regels zijn opgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsverordening zijn regels gesteld over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. De zogenaamde instructieregels o.g.v. art. 2.22 van de Omgevingswet en instructies o.g.v. art. 2.23 Omgevingswet.

4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. In dit document is de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse leefomgeving van de toekomst (2050) opgenomen. De visie kent één basisopgave: “werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit”. Elke ruimtelijke ontwikkeling moet – ongeacht de omvang – hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan een slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Beoordeling

Ad 1. Werken aan de Brabantse energietransitie;

De energietransitie in Noord-Brabant is gericht op het versnellen van de overstap van fossiele naar duurzame energiebronnen, het verminderen van de CO₂-uitstoot en het bevorderen van een circulaire, toekomstbestendige leefomgeving.

Met de sanering van oude agrarische bedrijfsgebouwen en de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie wordt hieraan een bijdrage geleverd. Oude agrarische bedrijfsgebouwen zijn vaak

slecht geïsoleerd en sluiten niet aan bij de huidige duurzaamheidseisen. Ze verbruiken relatief veel energie voor verwarming, verlichting en ventilatie. Door deze gebouwen te slopen of te verduurzamen wordt energieverspilling tegengegaan.

Daarnaast voorziet het plan tevens in een kwaliteitsbijdrage door de aanplant van groen als onderdeel van de landschappelijke inpassing van het perceel. Hiermee wordt de herkenbaarheid van het landschap versterkt en een actieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit in de omgeving door het aanplant van gebiedseigen en inheemse beplanting(ssstructuren). Door het verwijderen van leegstaande en vervallen bedrijfsgebouwen kan het landschap worden hersteld. Dit biedt ruimte voor vergroening, waterberging en biodiversiteit, wat past binnen een klimaatbestendige en duurzame provincie.

De sanering van oude agrarische bedrijfsgebouwen en de omzetting van een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming leveren een directe en indirecte bijdrage aan de Brabantse energietransitie. Hierdoor wordt een belangrijke stap gezet richting een klimaatneutraal en toekomstbestendig Brabant.

Ad 2. Werken aan een klimaatproof Brabant

Het plan draagt bij aan een klimaatproof Brabant door de aanleg van groen en waterberging, wat helpt bij het opvangen van extreme neerslag en het bevorderen van biodiversiteit. Door het beperken van verharding wordt hittestress verminderd en kan regenwater beter in de bodem infiltreren. De toepassing van inheemse beplanting versterkt het lokale ecosysteem en ondersteunt natuurlijke waterhuishouding. Daarnaast worden voormalige agrarische gebouwen gesaneerd, waardoor energieverspilling en landschapsvervuiling worden tegengegaan. Zo sluit het planvoornemen aan bij de provinciale ambities voor klimaatadaptatie en duurzame leefomgevingen.

Ad 3. Werken aan een slimme netwerkstad

Het planvoornemen voorziet in de sanering van oude agrarische bedrijfsgebouwen en de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie. Het plan heeft geen positieve of negatieve gevolgen voor deze doelstelling, zoals blijkt uit de huidige beoordeling en expliciete vermelding in de tekst.

Ad 4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Het planvoornemen, bestaande uit de sanering van oude agrarische bedrijfsbebouwing, de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie en het behoud van een bijgebouw, levert op verschillende manieren een bijdrage aan de doelstelling ‘werken aan een concurrerende, duurzame economie’.

Ten eerste zorgt de sanering van verouderde agrarische gebouwen voor een efficiënter en aantrekkelijker gebruik van de beschikbare ruimte. Oude, vaak slecht geïsoleerde en inefficiënte gebouwen worden verwijderd, waardoor het energieverbruik en de uitstoot van broeikasgassen afnemen. Dit draagt direct bij aan de verduurzaming van het gebouwde landschap.

Door een voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een reguliere woonfunctie wordt bovendien ingespeeld op de vraag naar kwalitatieve huisvesting en wordt de bestaande woningvoorraad maximaal benut. Dit maakt het gebied aantrekkelijker voor nieuwe bewoners en draagt bij aan het versterken van de leefbaarheid. Hierdoor ontstaat een toekomstbestendige regio die aantrekkelijk blijft voor bewoners, ondernemers en investeerders.

Conclusie

Op basis van bovenstaande analyse wordt geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de doelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

4.2.2. Omgevingsverordening Brabant

Op 27 oktober 2023 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant door Provinciale Staten gewijzigd vastgesteld. De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. In de Omgevingsverordening zijn de doelen uit de Omgevingsvisie geconcretiseerd en zijn regels opgenomen om deze doelen te behalen.

In de Omgevingsverordening zijn regels voor activiteiten opgenomen. Het planvoornemen heeft betrekking op de activiteit 'Wonen' waarvoor in artikel 5.77 van de Omgevingsverordening regels zijn opgenomen.

Wonen

De regels ten aanzien van de activiteit wonen in Landelijk gebied zijn vastgelegd in artikel 5.77 van de omgevingsverordening. Artikel 5.77 luidt als volgt:

Artikel 5.77 Wonen

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;*
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;*
- c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:*
 - 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;*
 - 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en*
 - 3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.*

Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;*
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

Beoordeling

De basis van het provinciale verstedelijkingsbeleid is dat woningen binnen het stedelijk gebied worden gerealiseerd, waar ook de voorzieningen aanwezig zijn, zoals winkels, theaters, sportfaciliteiten, medische faciliteiten en zorgvoorzieningen. Deze ontwikkeling voorziet echter in de wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. De omzetting van voormalige bedrijfswoning, zoals de woning op Bakelsebrug 7, is mogelijk onder de voorwaarden dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De sloop van de bebouwing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het TAM-omgevingsplan. Het plan voorziet daarbij slechts in de omzetting van de bestaande bedrijfswoning in één nieuwe burgerwoning. Planologisch-juridisch is het realiseren van meerdere woningen of de splitsing in meerdere woonfuncties niet mogelijk. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarde in lid 3 van artikel 5.77.

Binnen het plangebied is ruimte gereserveerd voor de aanleg van groen en voorzieningen voor water. Met de sloop van de bebouwing wordt tevens een forse kwaliteitsverbetering gerealiseerd op de locatie. Er wordt dan ook voldaan aan de voorwaarden uit artikel 5.77.

Tevens liggen op het plangebied de volgende nevenfuncties:

- 'Diep grondwaterlichaam';
- 'Geen attentiezone waterhuishouding';
- 'Groenblauwe waarden';
- 'Beperking grootschalige logistiek';
- 'Stalderingsgebied';
- 'Norm wateroverlast stedelijk gebied';
- 'Attentiezone geluid provinciale weg'.

Voor elk van deze functies kunnen regels van toepassing zijn die invloed hebben op de voorgenomen activiteiten.

Diep Grondwaterlichaam

Binnen de nevenfunctie 'Diep Grondwaterlichaam' gelden beperkingen voor milieubelastende activiteiten (mba's). Het planvoornemen voorziet niet in het mogelijk maken van mba's. Met de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing en het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie worden mogelijkheden voor de exploitatie van milieubelastende activiteiten weggenomen. Ten aanzien van deze nevenfunctie gelden dan ook geen beperkingen.

Groenblauwe waarden

Ter plaatse van 'Groene waarden' wordt naast de algemene waarden en functies van het gebied ook ingezet op het herstel of de duurzame ontwikkeling van bodem- en watersystemen en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken.

In het planvoornemen is er aandacht voor en ruimte gereserveerd voor de hydrologische situatie en het voorkomen van wateroverlast, verdroging en hittestress. Dit vindt onder andere plaats door de aanleg van een infiltratievoorziening voor de opvang van hemelwater en de aanplant van groen. Met de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt afspoeling van hemelwater en lokale verdroging van de bodem en lokale grondwaterstanden voorkomen. Het plan levert op deze wijze een directe bijdrage aan het herstel en de duurzame ontwikkeling van de bodem- en watersystemen in de omgeving.

Geen attentiezone waterhuishouding

Ten aanzien van deze nevenfunctie gelden geen verdere beperkingen voor het planvoornemen.

'Beperking grootschalige logistiek'

Op basis van artikel 5.56a lid 1 bepaalt een omgevingsplan dat de ontwikkeling van grootschalige logistiek alleen mogelijk is als dit aantoonbare regionale meerwaarde heeft. Lid 2 bepaalt dat een omgevingsplan ter plaatse van 'Beperking grootschalige logistiek' dat nieuwvestiging, vestiging en uitbreiding van grootschalige logistiek verboden is.

De activiteiten voorzien niet in de vestiging van een nieuw logistiek centrum. De regels hebben geen betrekking op de activiteit.

Stalderingsgebied

Regels binnen het 'Stalderingsgebied' hebben betrekking op de vestiging en uitbreiding van veehouderijen. De activiteiten voorziet niet in de vestiging of uitbreiding van een veehouderij. Met de sanering en wijziging van de hoofdfunctie komt een intensieve veehouderij op locatie te vervallen. De stalderingsregels hebben geen betrekking op het planvoornemen.

Norm wateroverlast stedelijk gebied

Binnen 'Norm wateroverlast stedelijk gebied' is een omgevingswaarde vastgesteld van een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden waar hoofdzakelijke stedelijke bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen aanwezig zijn, en 1/10 per jaar voor overige gebieden. In artikel 2.2 lid 1 is deze omgevingswaarde als volgt omschreven:

Binnen 'Norm wateroverlast stedelijk gebied' geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van:

- a. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- b. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Het verwezenlijken van de omgevingswaarde wateroverlast is vastgelegd als een inspanningsverplichting.

Het planvoornemen voorziet in een sanering van bedrijfsbebouwing en verhardingen op locatie. De verharding maakt gedeeltelijk plaats voor aanplant en een infiltratievoorziening en draagt daarmee bij aan het voorkomen van hittestress en lokale verdroging van bodem en grondwater.

Het waterplan is verder uitgewerkt in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze ruimtelijke motivatie is gevoegd. Het plan levert een actieve bijdrage aan het voorkomen van verdroging en het voorkomen van wateroverlast.

Gezondheid

Ten aanzien van het aspect gezondheid dient extra aandacht te worden besteed aan de potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen. Geadviseerd wordt om binnen een straal van 2 kilometer rondom veehouderijen terughoudend te zijn met het toevoegen van nieuwe gevoelige functies zoals woningen. In onderhavige situatie is er geen sprake van geitenhouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied. Er is dan ook geen verhoogd gezondheidsrisico te verwachten binnen het plangebied. Daarnaast is sprake van een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woonfunctie en vindt er dan ook geen toevoeging van een nieuwe gevoelige functie plaats. Een uitgebreide beoordeling van het aspect gezondheid is opgenomen in hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke motivatie. Hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied een acceptabel gezondheidsniveau kan worden gegarandeerd.

Het plan past binnen de in de omgevingsverordening vastgelegde provinciale kaders.

Conclusie

De omgevingsverordening is geen belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3. Omgevingswaarden

Met omgevingswaarden kunnen Rijk en provincie en gemeente hun beleid laten doorwerken. In omgevingswaarden zijn maatstaven ten aanzien van de fysieke leefomgeving opgenomen die betrekking hebben op:

- De gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- De toelaatbare belasting door activiteiten;
- De toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

Omgevingswaarden moeten worden uitgedrukt in concrete, meetbare of berekenbare eenheden of andere objectief te bepalen termen of normen.

Bij het vaststellen van een omgevingswaarde dient te worden aangegeven of het een resultaatsverplichting, inspanningsverplichting of een andere verder te omschrijven verplichting met zich meebrengt en binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarden heeft vastgesteld. De omgevingswaarden kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan en moeten kunnen worden beïnvloed of beheerst door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

Op de activiteit zijn geen specifieke omgevingswaarden vanuit het Rijk of provincie van toepassing.

4.3.1. Conclusie

Vanuit het aspect 'omgevingswaarden' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040

De Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 "Samen slim de toekomst in!" is op 2 februari 2025 in werking is getreden. Deze visie fungeert als de ruimtelijke stip op de horizon voor de gemeente en biedt richting voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving tot 2040.

De twee integrale kernopgaven en daarmee de belangrijkste thema's van de omgevingsvisie zijn:

- Het vitaal houden van de kernen;
- Het toekomstbestendig maken van het buitengebied.

Deze ambities zijn de langetermijndoelen die de omgevingsvisie nastreeft.

Voor het thema 'Vitale kernen' richt de visie zich op de volgende belangrijke bouwstenen:

- Wonen: het voldoen aan de woningvraag en woonbehoefte in alle kerkdorpen, met aandacht voor het dorpseigen karakter, en een hogere prioriteit voor inbreidingslocaties. Ook is het doel om kernen niet tegen elkaar aan te laten groeien en groen te behouden en te versterken.
- Voorzieningen en Lokale Economie: het op peil houden van maatschappelijke en retail voorzieningen voor alle generaties, en ruimte bieden aan bedrijvigheid die past bij de maat en schaal van het dorp.
- Openbare Ruimte (Ontmoeten): het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte door plaats te maken voor groen, spelen, bewegen en ontmoetingsplekken, en het inzetten op bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Voor het thema 'Toekomstbestendig buitengebied' wordt ruimte geboden aan agrarische ondernemers, natuurontwikkeling, waterberging, recreatie, wonen en kleinschalige bedrijvigheid. De algemene conclusie is om landschappelijk verantwoord ruimte te bieden aan nieuwe ontwikkelingen. Dit wordt uitgewerkt aan de hand van vier landschapstypen: Beekdallandschap, Kampenlandschap met oude akkers, Peelontginningslandschap en Bos- en natuurgebied, elk met hun eigen sturingsfilosofieën voor behoud en ontwikkeling.

Overkoepelend streeft de omgevingsvisie naar een gezonde en veilige leefomgeving. De gemeente hanteert vier leidende principes bij het maken van keuzes over de leefomgeving: 'Brede welvaart & goed rentmeesterschap', 'Van sectoraal naar integraal', 'Bodem en water sturend', en 'Groot denken, lokaal doen'. De gemeente verschuift daarbij van een kaderstellende naar een meer stimulerende en faciliterende rol, waarbij de samenleving wordt uitgenodigd om zelf met initiatieven te komen die bijdragen aan de gestelde doelen.

In het toekomstbestendig buitengebied is er ruimte voor agrarische ondernemers, natuurontwikkeling, waterberging, recreatie, wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Aan de hand van verschillende soorten landschappen van Gemert-Bakel kan uitgelegd worden wat de best passende gebruiksfuncties en economische activiteiten zijn voor verschillende plekken in het landelijk gebied. Voor het behouden van een toekomstbestendig buitengebied is voor het landelijk gebied de algemene gebiedsconclusie: “landschappelijk verantwoord ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen.”

De begrenzing van de landschapstypen is in de omgevingsvisie niet op perceelsniveau te bepalen waardoor het niet direct duidelijk kan zijn in welk landschapstype een locatie valt. Voor locaties die in deze overgangsgebieden liggen wordt apart een afweging gemaakt. In de omgevingsvisie zijn vier landschapstypen met een eigen sturingsfilosofie opgenomen. De vier landschapstypen zijn het beekdallandschap, het kampenlandschap met oude akkers, het peelontginningslandschap en de bos- en natuurgebieden.

Beoordeling

De planlocatie ligt in het beekdallandschap. In het landelijk gebied is dit het laagste gebied waar diverse beken in afstromen. De laaggelegen, en daarmee natte gronden waren niet geschikt voor akkerbouw. Beken zoals de Snelle Loop en de Esperloop, die van oudsher tussen dekzandruggen slingeren, zijn in het verleden door menselijke invloeden rechtgetrokken en inmiddels grotendeels weer meanderend gemaakt. De sturingsfilosofie in het gebied is:

1. Het natuurlijke watersysteem behouden en versterken met ruimte voor vernatten en natuurontwikkeling;
2. Economische activiteit, behoud huidige bedrijvigheid, stimuleren van extensieve (natuurinclusieve) landbouw en kleinschalige recreatie.

Met de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt nieuwe ruimte gecreëerd in het beekdal en wordt verval en verloederend binnen dit landschap voorkomen. In het landschappelijk inpassingsplan is daarnaast rekening gehouden met gebiedseigen en inheemse beplanting en beplantingsstructuren die passen bij de kenmerken van het gebied. Het planvoornemen is daarmee passend in het beleid van de omgevingsvisie.

Conclusie

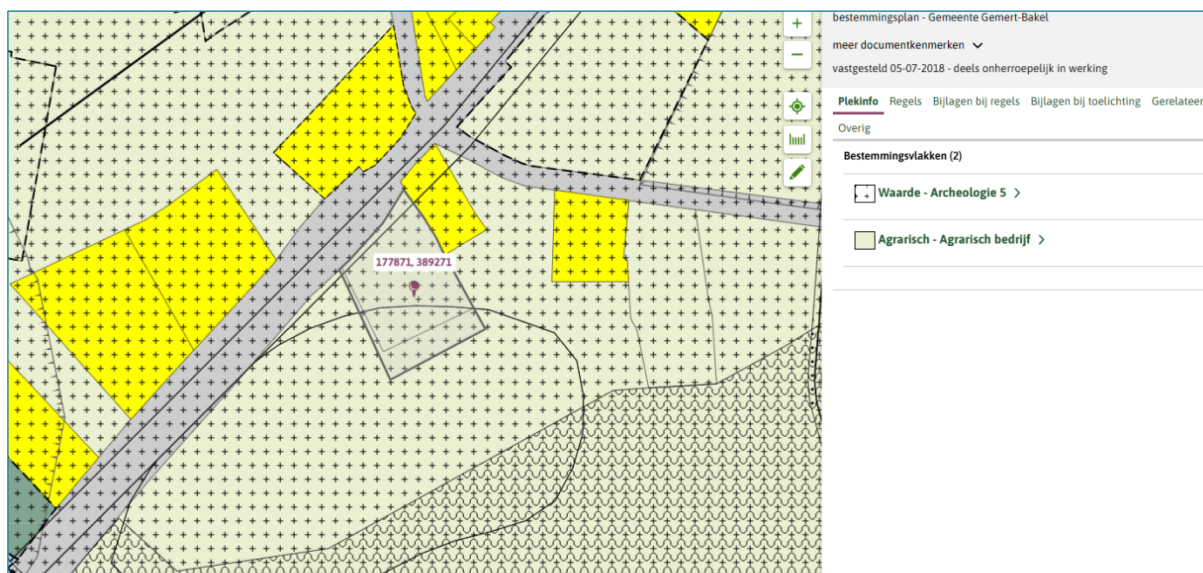
De Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.2. Omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel

In dit omgevingsplan van rechtswege zijn de oude bestemmingsplannen en het nieuwe omgevingsplan, inclusief de daarbij behorende bruidsschat, opgenomen. De locatie heeft in het in het omgevingsplan de functie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de dubbelfuncties 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'. Binnen de hoofdfunctie 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' is de exploitatie en ontwikkeling van een agrarisch bedrijf mogelijk. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5' zijn opgenomen ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem.

Het gebruik van de locatie en de bedrijfswoning ten behoeve van een reguliere woonfunctie is niet rechtstreeks mogelijk binnen het vigerend omgevingsplan. Een wijziging van de planologisch-juridische situatie is dan ook noodzakelijk om het planvoornemen te kunnen realiseren.

Een afwijking van het omgevingsplan is dan ook noodzakelijk om het planvoornemen te kunnen realiseren.



Figuur 6: Uitsnede vigerend (tijdelijk deel van het)omgevingsplan gemeente Gemert-Bakel "Gemert-Bakel Buitengebied 2017"

In het voormalig bestemmingsplan is in artikel 3.8.4 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vergroting van het vigerend bouwvlak. Hoewel wijzigingsbevoegdheden niet meer tot het instrumentarium van de omgevingswet behoren kunnen omgevingsvergunningen voor bouwactiviteiten echter wel worden verleend indien deze voldoen aan de regels van voormalige wijzigingsbevoegdheden (artikel 22.32 Bruidsschat).

Hieronder is de voormalige wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Puntsgewijs is omschreven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde. Uit deze beoordeling blijkt dat aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid voldaan wordt. De voorwaarden worden gebruikt als toetsingskader om af te kunnen wijken van de regels van het omgevingsplan. Middels een TAMIMRO-procedure wordt het bouwvlak vergroot en worden de gewenste ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Wijziging naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging

De hoofdfunctie "Agrarisch – Agrarisch bedrijf" kan worden gewijzigd in de hoofdfunctie "Wonen" ten behoeve van bedrijfsbeëindiging, indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden. De voorwaarden zijn puntsgewijs opgenomen. Cursief is aangegeven op welke wijze het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden.

- a. het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;

Het agrarisch bedrijf op locatie is al enkele jaren volledig gestaakt. De asbesthoudende daken van de bedrijfsbebouwing zijn deels gesaneerd en de leeftijd, onderhoudsstaat en bouw- en goothoogtes van de bebouwing maken hergebruik voor nieuwe agrarische activiteiten onmogelijk. Gezien de ligging in de directe omgeving van een groot aantal woningen en de grootte van het kavel

is het niet voorstelbaar dat een nieuw bedrijf zich op deze locatie zal vestigen voor de exploitatie van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- b. er reeds een bestaande woning aanwezig is;
Op locatie is een bestaande (voormalige) bedrijfswoning aanwezig. De woning ligt op enige afstand van de Bakelsebrug. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
Op Bakelsebrug 3 en Ravensgat 2a en Mathijseind 12 zijn de dichtstbij gelegen agrarische bedrijven gevestigd. Ten aanzien van deze bedrijven geldt dat in de huidige situatie al gevoelige gebouwen op kortere afstand van de bedrijven liggen dan de planlocatie. Door wijziging van de hoofdfunctie binnen het plangebied ontstaan om deze reden dan ook geen extra belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven. In deze ruimtelijke motivatie is een uitgebreide milieukundige onderbouwing opgenomen waarin de bovenstaande bedrijven ook zijn opgenomen. Uit deze toetsing blijkt dat als gevolg van het planvoornemen geen belemmeringen ontstaan voor de dagelijkse bedrijfsvoering en/of op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- d. bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd;
De woonboerderij is niet aangemerkt als monumentale boerderij of beeldbepalend pand. Deze voorwaarde is niet van toepassing op het planvoornemen.
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
In de Nota Parkeernormen 2017 zijn per functie parkeernormen opgenomen. Uitgaande van 'Koop, vrijstaand' dienen op locatie 2,4 dus in totaal 3 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Op eigen terrein wordt voldoende parkeerruimte ingericht voor eigen voertuigen en voertuigen van bezoekers. In de paragraaf 'verkeer en parkeren' in deze ruimtelijke motivatie is uitgebreide beoordeling en beschrijving van de wijze waarop de parkeergelegenheid wordt ingevuld opgenomen. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
*De bedrijfswoning en bestaande loods aan de oostzijde (250 m²) blijven behouden. Alle overtollige bebouwing (485 m²) wordt gesaneerd. De nieuwe bebouwing is met een maatvoeringsaanduiding vastgelegd op de verbeelding en in de regelset van dit TAM-omgevingsplan.
De initiatiefnemer heeft diverse oldtimer auto's, motoren en tractoren in eigendom die hij in zijn vrije tijd opknap, repareert en in de loods onderhoud. De initiatiefnemer wenst deze oldtimers veilig en vrij tegen weersinvloeden te kunnen stallen en te onderhouden in de bestaande loods. Deze hobbymatige werkzaamheden kunnen in de bestaande loods plaatsvinden. Daarnaast wil de initiatiefnemer zijn eigen caravan veilig en vrij van weersinvloeden kunnen stallen in de loods.
Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.*
- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
Het planvoornemen betreft een 'Categorie 2' ontwikkeling waarvoor een kwaliteitsverbetering ter hoogte van 20% van de totale waardeinstijging van het perceel vereist is. Een deel van deze kwaliteitsbijdrage wordt gehaald uit de sloop van overtollige bebouwing. De overige kwaliteitsverbetering wordt gehaald uit de aanplant van groenelementen. In de paragraaf landschappelijke inpassing is een uitgebreide beschrijving en berekening van de kwaliteitsbijdrage en de wijze waarop deze wordt ingevuld opgenomen. Uit deze beoordeling blijkt dat het planvoornemen aan het beleid uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';

In de paragraaf geur in deze ruimtelijke motivatie is een uitgebreide toetsing van het aspect geur, waaronder de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013” opgenomen. Uit deze toetsing blijkt dat het planvoornemen voldoet aan het beleid. Het planvoornemen voldoet aan deze voorwaarde.

Op basis van de uitgebreide toetsing in deze ruimtelijke motivatie wordt geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden van de voormalige wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het omgevingsplan. Het plan voldoet daarmee aan de randvoorwaarden om op een verantwoorde en ruimtelijk en milieukundig acceptabele wijze de hoofdfunctie “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” te wijzigen in de nieuwe hoofdfunctie “Wonen”.

Conclusie

Een afwijking van het vigerend omgevingsplan is noodzakelijk om het planvoornemen te kunnen realiseren. Uit deze ruimtelijke motivatie blijkt dat ruimtelijk en milieukundig geen belemmeringen bestaan tegen een afwijking van het omgevingsplan waarmee het gebruik van de locatie en bebouwing ten behoeve van een reguliere woonfunctie mogelijk wordt gemaakt.

Het omgevingsplan is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4.3. Handreiking kwaliteitskader van het landschap Gemert-Bakel

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Om de kwaliteit in het landelijk gebied te versterken heeft de Provincie Noord-Brabant het principe ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’ geïntroduceerd. De provincie biedt ruimte aan een gemeente over hoe de uitvoering van dit principe wordt aangepakt.

Gemeente Gemert-Bakel heeft ervoor gekozen om een eigen handreiking te schrijven en zo vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en hoe dit principe onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Deze handreiking is op 20 februari 2018 geactualiseerd. Zo wordt vooraf gecommuniceerd naar initiatiefnemers welke bijdrage vanuit de ontwikkeling gedaan moet worden in het landschap. Met de handreiking wordt gestreefd naar een zoveel als mogelijke uniforme aanpak in relatie met provinciaal beleid en regelingen over kwaliteitsverbetering van het landschap en duidelijkheid vooraf naar de burgers wanneer zij een initiatief in het buitengebied willen ontwikkelen.

In de handreiking worden 2 categorieën ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden aan de hand waarvan wordt bepaald hoe groot de kwaliteitsbijdrage dient te zijn. Aan de hand van de impact van een ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit wordt deze ingedeeld in categorie 1 of 2.

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit doormiddel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;

- *Basisinspanning: Landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie bestaande uit:*
 - *De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (kwaliteit);*
 - *20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient er voor landschappelijke inpassing ingezet worden (kwantiteit);*

Het betreft in dit geval kleinschalige ontwikkelingen met een minimale impact op de omgeving.

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

- *Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:*
 - *De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (kwaliteit);*

- 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden (kwaliteit);
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

De waardestijging bij een categorie 2 ontwikkeling wordt bepaald aan de hand van de waardestijging als gevolg van de ontwikkeling. De waardestijging wordt bepaald aan de hand van forfaitair bepaalde waarden van bestemmingen. 20% van de waardevermeerdering dient als kwaliteitsverbetering te worden ingezet.

Met onderhavig planvoornemen wordt voorzien in een wijziging naar de hoofdfunctie “Wonen” bij bedrijfsbeëindiging. Deze ontwikkeling is opgenomen als een categorie 2 ontwikkeling waarvoor een basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering vereist is.

Waardestijging

In de tabel 1 in paragraaf 5.1.2 is een overzicht van de waardestijging van de planlocatie als gevolg van het planvoornemen opgenomen. Een bedrag van € 14.010,00 dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierbij dient in ieder geval voldaan te worden aan de basisinspanning van landschappelijke inpassing van de planlocatie. Daarnaast kan kwaliteitsverbetering op de volgende manieren geïnvesteerd worden:

- a. aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- b. aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik zoals fiets- en wandelpaden;
- c. fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie;
- d. sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen verharding;
- e. fysieke bijdrage aan realisering Ecologische hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones (EVZ's).

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met de sloop van oude agrarische bedrijfsbebouwing. Voor de sloop van stallen en andere bedrijfsbebouwing mag worden gerekend met kosten van €25/m² gesloopte bebouwing. Op locatie wordt 485 m² bebouwing gesloopt. De sloop van deze bebouwing vertegenwoordigt een kwaliteitsbijdrage van 485 x €25 = €12.125,-. Een restbedrag van € 1.885,- wordt geïnvesteerd in een kwaliteitsbijdrage in de vorm extra van groenaanplant.

Om te voldoen aan de basisinspanning is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Het landschappelijk inpassingsplan is hieronder weergegeven en bestaat uit hagen, een bomenrij en enkele solitaire bomen.

5. Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

In de centrale doelstelling van de Omgevingswet is ‘een goede omgevingskwaliteit’ opgenomen. Vanuit de centrale doelstellingen zijn aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit, stedenbouwkundige kwaliteit en de kwaliteit van natuur en landschap van belang voor de wijze waarop de fysieke leefomgeving wordt beleefd. Bij de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten deze aspecten dan ook worden meegewogen.

5.1. Landschappelijke kwaliteit

5.1.1. Wettelijk kader

Rijk

Het Rijk heeft slechts een beperkt aantal instructieregels opgenomen ten aanzien van de landschappelijke kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de artikelen 5.1.5 en 5.1.7 van de Omgevingswet:

- paragraaf 5.1.5: beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, van het Besluit kwaliteit leefomgeving en
- paragraaf 5.1.7: behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

De invulling van het aspect landschappelijke kwaliteit ligt daarmee primair bij provincies en gemeenten die de uitgangspunten kunnen vastleggen in de Omgevingsvisie en het omgevingsplan.

Provincie

In de Omgevingsverordening van de provincie en de “Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant” zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering bij diverse ruimtelijke ontwikkelingen. Een kwaliteitsbijdrage kan worden ingevuld door sloop van overtollige bebouwing, de aanplant van groen, een investering in het herstellen van cultuurhistorische waarden of bijvoorbeeld het aanbrengen van toeristisch-recreatieve voorzieningen.

In het geval van de sloop van (agrarische) bedrijven in het buitengebied en het creëren van nieuwe woningen wordt in alle gevallen een minimale oppervlakte van 250 m² sloop van bestaande bebouwing gereserveerd voor het omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Gemeente

Een van de voorwaarden om de voormalige wijzigingsbevoegdheid te kunnen toepassen is de voorwaarde dat zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing en voldaan wordt aan de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel”.

In deze handreiking is omschreven bij welke ruimtelijke ontwikkelingen een ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk, wat de hoogte van deze bijdrage is en op welke wijze deze moet worden ingevuld. De handreiking is van toepassing op het buitengebied en vertaald provinciale kwaliteitsregels uit de Omgevingsverordening en het beleidskader “Maatwerk Omgevingskwaliteit”.

Of kwaliteitsverbetering van toepassing is, is afhankelijk van de vraag wat het effect van de ontwikkeling op het landschap is. Hiervoor zijn 3 categorieën ontwikkelingen opgenomen in de regeling.

Categorie 1: Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de directe bouw- en gebruiksregels behorende bij de huidige bestemming van de locatie.

Het gaat hier om de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen de directe bouw- en gebruiksrechten die het bestemmingsplan biedt. Voor deze plannen wordt geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid toegepast. 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor groene erfinrichting te worden ingezet. Er hoeft geen kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden.

Categorie 2: Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande of nieuw te bouwen bebouwing met een minimale impact op de omgeving.

Hier gaat het om ontwikkelingen die passen binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan, met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat hier om kleinschalige ontwikkelingen waarin al in het bestemmingsplan is voorzien en is aangegeven dat deze (onder voorwaarden) zijn toegestaan. De impact van deze ontwikkelingen op de omgeving is beperkt.

Initiatieven binnen deze categorie zijn relatief kleinschalige ontwikkelingen met een beperkte impact op de omgeving. Een voorwaarde voor dit soort ontwikkelingen is een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan.

Voor deze categorie bestaat de basisinspanning uit 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dat voor groene erfinrichting ingezet moet worden. Eventueel gelden aanvullende vereisten op de basisinspanning voor een goede landschappelijke inpassing. Een nadere kwaliteitsverbetering van het landschap is niet van toepassing.

Categorie 3: Dit zijn alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed kunnen hebben op de omgeving.

Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij vergroting van de vigerende bouwmassa/-oppervlakte, vergroting van het vigerende bestemmingsvlak en/of wijziging van hoofdfunctie aan de orde is. De inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap wordt hiervoor genormeerd. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2) waar ook hier de “20%-norm” de ondergrens is. Afhankelijk van de hoogte van deze minimale investering, zal in bepaalde gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn.

Bij deze ontwikkelingen bestaat de basisinspanning uit de inzet van 20% van de omvang van het bouwvlak voor groene erfinrichting en landschappelijke inpassing. Daarnaast geldt een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde.

Kwaliteitsinvesteringen in het landschap

Zowel bij de 20% investeringen in groene erfinrichting als de landschappelijke inpassing geldt dat deze op eigen perceel en bij voorkeur binnen het bestemmingsvlak worden ingevuld. In beide gevallen is een landschappelijk inpassingsplan verplicht. In dit landschappelijk inpassingsplan is beschreven op welke wijze voldaan wordt aan de verplichting van 20% groene erfinrichting en/of landschappelijke inpassing. De Landschappelijke inpassing mag worden gerekend tot de 20% groene erfinrichting. Ook de sloop van oude bebouwing kan worden gezien als een vorm van landschappelijke inpassing.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt bepaald aan de hand de waardevermeerdering als gevolg van het planvoornemen. 20% van de waardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in

kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de waardevermeerdering te berekenen worden normbedragen gehanteerd die zijn opgenomen in bijlage 1 van de handreiking.

Ook de kwaliteitsverbetering wordt in een landschappelijk inpassingsplan vastgelegd.

5.1.2. Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van een wijziging van de hoofdfunctie “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” naar “Wonen”. De nieuwe woonfunctie is 1.780 m² groot. Op basis van de handreiking betreft dit een categorie 3 ontwikkeling waarbij landschappelijke inpassing en een extra investering in kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is. De hoogte van de kwaliteitsbijdrage wordt bepaald aan de hand van de waardestijging van het perceel als gevolg van het planvoornemen.

In onderstaande tabel is de waardestijging berekend.

1: Berekening kwaliteitsbijdrage

	<i>grondprijs</i>	<i>eenheid</i>	<i>oppervlak</i>	<i>forfataire waarde</i>
huidige grondwaarde				
Agrarisch – Agrarisch bedrijf	€ 25,00	m2 kavel	4075	€ 101.875,0
Agrarisch	€ 5,00	m2 kavel	1205	€ 6.025,0
totaal			5280	€ 107.900,0
Toekomstige grondwaarde				
Wonen < 1.000 m2	€ 100,00	m2 kavel	1000	€ 100.000,0
Wonen > 1.000 m2	€ 70,00	m2 kavel	870	€ 60.900,0
Groen/Natuur	€ 1,00	m2 kavel	0	€ -
Agrarisch	€ 5,00	m2 kavel	3410	€ 17.050,0
totaal			5280	€ 177.950,0
Waardestijging				€ 70.050,0
investering kwaliteitsverbetering				€ 14.010,0

Een totale waarde van €14.010,0 dient geïnvesteerd te worden in landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De sloop van bedrijfsbebouwing mag worden ingezet als kwaliteitsverbetering. Hierbij wordt voor oude stallen met kelders en asbestdaken een bijdrage van €25,/m² gerekend. In totaal wordt op de planlocatie een oppervlakte van 485 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. De sloop van de bebouwing vertegenwoordigt hiermee een kwaliteitsbijdrage van 485 m2 x €25 = €12.125. De overige € 1.885,- euro is geïnvesteerd in extra groen op de planlocatie. Ook wordt voorzien in minimaal 340 m² landschappelijke inpassing. Hiermee wordt voldaan aan de minimale verplichting van 20% landschappelijke inpassing.

In onderstaande afbeelding is het landschappelijk inpassingsplan weergegeven. In bijlage 1 bij deze ruimtelijke motivatie is een uitgebreide beschrijving van en berekening van de waarde van de landschappelijke inpassing opgenomen. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt de resterende kwaliteitsbijdrage ingevuld. Het landschappelijk inpassingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting in het TAM-omgevingsplan verankerd. Op deze wijze zijn het landschappelijk inpassingsplan en de kwaliteitsbijdrage planologisch-juridisch verankerd in het TAM-omgevingsplan.

5.2. Cultureel erfgoed en archeologie

5.2.1. Wettelijk kader

Cultureel erfgoed

De bescherming van erfgoed wordt geregeld in het Bal, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Onder erfgoed vallen cultureel erfgoed en werelderfgoed. Cultureel erfgoed bestaat uit rijksmonumenten,



7: Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage

gemeentelijke en provinciale monumenten en archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen.

De bescherming van het landschap is vastgelegd in het Europees landschapsverdrag. In dit verdrag is erkend dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. Ook in artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet is opgenomen dat landschappen onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. Landschapswaarden zijn deels in de instructieregels van het Bkl verankerd. Een ander deel kan door Rijk, provincie en gemeenten worden vastgelegd in de Omgevingswet.

Naast veiligheid en gezondheid is ‘een goede omgevingskwaliteit’ opgenomen in de centrale doestelling in artikel 1.3 van de Omgevingswet. Dit artikel geeft aan dat cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap belangrijk zijn. Het daarbij om zowel de menselijk beleving van de fysieke leefomgeving als de waarden die de maatschappij toekent aan de identiteit van gebied.

Archeologie

In het omgevingsplan zijn de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4” en “Waarde – Archeologie 5” opgenomen. Binnen de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte groter dan 500 m². Binnen de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte groter dan 2.500 m².

5.2.2. Beoordeling

De locatie, bebouwing en groenstructuren hebben geen cultuurhistorische waarden. Er vindt als gevolg van de voorgenomen activiteiten dan ook geen aantasting van cultuurhistorische waarden, archeologische waarden of waardevolle landschapselementen plaats.

Het planvoornemen voorziet in de sanering van bedrijfsbebouwing en verharding en daarmee mogelijk in de verstoring van archeologische waarden in de bodem. Over het archeologisch onderzoek heeft overleg met de gemeente plaatsgevonden. Uit een nadere beoordeling van de situatie is gebleken dat de fundering onder de na 1980 gerealiseerde loodsen zodanig is uitgevoerd dat de oorspronkelijke bodemopbouw reeds aanzienlijk verstoord is. Hierdoor is de kans op het aantreffen van nog intacte archeologische resten binnen deze zones verwaarloosbaar. Om die reden kan worden afgezien van archeologisch onderzoek voor dit planvoornemen.

Voor eventuele toekomstige uitbreidingen of herinrichtingen buiten de bouwkuipen en voor de woonboerderij uit 1934 geldt het reguliere archeologisch onderzoeksproces. Dit betekent dat de archeologische dubbelbestemming *Waarde – Archeologie 4* daar onverkort van kracht blijft. Voor deze zones geldt dat bij toekomstige bodemingrepen groter dan 500 m² dieper dan 40 cm onder maaiveld, conform het *Gemert-Bakel Buitengebied 2017*, een omgevingsvergunning benodigd blijft. In dat kader dient archeologisch onderzoek alsnog te worden uitgevoerd overeenkomstig de *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie* (KNA 4.2).

5.2.3. Conclusie

Vanuit de aspecten cultureel erfgoed, archeologie en landschap is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.3. Stedenbouw en architectuur

5.3.1. Wettelijk kader

In de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie moet ook de stedenbouwkundige kwaliteit worden meegenomen. De gemeente heeft naast enkele instructieregels van de Rijksoverheid grotendeels de vrijheid om de stedenbouwkundige kwaliteit in te vullen. De stedenbouwkundige kwaliteit kan in de omgevingsvisie en het omgevingsplan worden verankerd.

5.3.2. Beoordeling

Als gevolg van het planvoornemen wordt 485 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en blijven slechts de woonboerderij, de oostelijk gelegen loods en een klein deel van de voormalige varkensstal als carport behouden. Over het behoud van de loods en een deel van de varkensstal heeft overleg met gemeente Gemert-Bakel plaatsgevonden. Het behoud is akkoord bevonden. Daarnaast voorziet het plan in landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van de locatie. Ook over het landschappelijk inpassingsplan en de wijze waarop de kwaliteitsverbetering plaatsvindt heeft overleg met gemeente Gemert-Bakel plaatsgevonden. Het plan voldoet aan de relevante kaders en het kwaliteitsbeleid.

Het landschappelijk inpassingsplan is onderdeel van dit TAMIMRO-plan en middels een voorwaardelijke verplichting geborgd. De realisatie van de landschappelijke inpassing zoals in dit plan aangegeven is dan ook gegarandeerd en middels een voorwaardelijke verplichting planologisch-juridisch vastgelegd.

5.3.3. Conclusie

Vanuit de aspecten stedenbouw en architectuur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking

De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een Buitenplanse OmgevingsPlan Activiteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. 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:
 - a. De behoefte aan die stedelijke ontwikkeling, en
 - b. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheid om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. Op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist, en
 - b. Nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4.1. Beoordeling

Het planvoornemen heeft een sanering van 485 m² voormalige bedrijfsbebouwing tot gevolg. Ook wordt de nodige verharding op locatie gesaneerd. Per saldo is er sprake van een afname van bebouwing en worden door wijziging van het omgevingsplan ook de toekomstige bouwmogelijkheden ingeperkt ten opzichte van de bouwmogelijkheden in de huidige situatie. De huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woonfunctie en de bestaande oostelijke loods en een klein deel van een voormalige varkensstal blijven behouden als bijgebouwen bij de woning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een verdere laddertoetsing is dan ook niet noodzakelijk.

5.4.2. Conclusie

Het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand' is geen belemmering voor het planvoornemen.

6. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze de activiteiten invloed hebben op de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie. Hierbij komen alle aspecten uit artikel 1.2 van de Omgevingswet waarop de activiteiten betrekking hebben aan bod.

6.1. Beschermen van de gezondheid

6.1.1. Wettelijk kader

In artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit als belangrijk maatschappelijk doel opgenomen. Het gezondheidsaspect speelt een belangrijke rol in de Omgevingswet en dient breed gemotiveerd te worden. Daarnaast hangen de aspecten van een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving nauw met elkaar samen.

Bij nieuwe activiteiten dient dan ook gemotiveerd te worden op welke wijze deze activiteit invloed heeft op de kwaliteit van de leefomgeving in brede zin. Om een gezonde fysieke leefomgeving te bereiken en te behouden zijn in het Bkl een aantal instructieregels opgenomen die specifiek betrekking hebben op bescherming van de gezondheid en het milieu. Deze regels hebben betrekking op aspecten als 'geur', 'geluid', 'trillingen', 'luchtkwaliteit' en 'bodem'. De verschillende aspecten worden in navolgende paragrafen verder gemotiveerd.

6.1.2. Beoordeling

Met de wijziging van het omgevingsplan worden bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op de locatie weggenomen. In de huidige situatie is de exploitatie van agrarische bedrijfsactiviteiten en daarmee, in potentie, de exploitatie van milieubelastende activiteiten mogelijk. Door de hoofdfunctie van de locatie te wijzigen naar "Wonen" worden de mogelijkheden om milieubelastende activiteiten uit te voeren weggenomen en kunnen er dan ook geen negatieve gevolgen voor de gezondheid voortvloeien uit het planvoornemen. In de loods vinden nog slechts hobbymatige activiteiten plaats die in aard en omvang zo beperkt zijn dat ze geen gevolgen voor de gezondheid kunnen hebben.

Ten aanzien van het aspect gezondheid dient extra aandacht te worden besteed aan de potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen. Geadviseerd wordt om binnen een straal van 2 kilometer rondom veehouderijen terughoudend te zijn met het toevoegen van nieuwe gevoelige functies zoals woningen. In onderhavige situatie is er geen sprake van geitenhouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied. Er is dan ook geen verhoogd gezondheidsrisico te verwachten binnen het plangebied. Daarnaast is sprake van een bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar een reguliere woonfunctie en vindt er dan ook geen toevoeging van een nieuwe gevoelige functie plaats.

6.1.3. Conclusie

Een veilige en gezonde fysieke leefomgeving op de locatie van de activiteit en in de omgeving is gegarandeerd.

6.2. Milieubelastende activiteiten

6.2.1. Wettelijk kader

Het begrip “milieubelastende activiteit” (mba) is in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet als volgt gedefinieerd: *“activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit”*. Het gaat in dit geval dus om alle activiteiten die een negatief effect kunnen hebben op het milieu.

Ook niet-bedrijfsmatige, niet-plaatsgebonden en/of tijdelijke activiteiten vallen onder het begrip mba. De mba's zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), waarvoor algemene regels gelden, de zogenaamde Bal-mba's.

Daarnaast zijn ook in afdeling 22.3 van de Bruidsschat, met de titel “Milieubelastende activiteiten”, mba's opgenomen die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijk deel van het gemeentelijk Omgevingsplan zijn opgenomen. Het betreft in dit geval:

- Energiebesparing
- Geluid
- Afvalwaterbeheer
- Lozen bij maken van betonmortel
- Recreatieve visvijvers
- Wassen van motorvoertuigen
- Voedingsmiddelenindustrie
- Opwekken van elektriciteit met een windturbine
- Bieden van parkeer gelegenheid in een parkeergarage
- Bieden van gelegenheid voor het beoefenen van sport in de buitenlucht
- Opslaan van kuilvoer of vaste bijvoeder middelen
- Het fokken, houden of trainen van landbouwhuisdieren, andere zoogdieren of vogels
- Zwerfafval
- Trillingen
- Bodembeheer
- Lozen bij telen, kweken, spoelen of sorteren van gewassen
- Uitwassen van beton
- Ontwikkelen of afdrucken van fotografisch materiaal
- Niet-industriële voedselbereiding
- Slachten van dieren en bewerken van dierlijke bijproducten of uitsnijden van vlees, vis of organen
- In werking hebben van een acculader
- Traditioneel schieten
- Opslaan van vaste mest

In de praktijk hebben lang niet alle bovengenoemde milieubelastende activiteiten betrekking op een activiteit die met een omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt. De bovengenoemde activiteiten zijn ook niet van toepassing op de nieuwe zorgvoorziening. Op de locatie worden geen van bovenstaande milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Een verdere toetsing van het plan aan deze milieubelastende activiteiten is dan ook niet noodzakelijk.

Ook in hoofdstuk 5 van het Bkl zijn instructieregels voor milieu in het Omgevingsplan opgenomen. In het Bkl wordt in dit geval gesproken over ‘activiteiten’.

6.2.2. Beoordeling

Met de wijziging van het omgevingsplan worden bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op de locatie weggenomen. In de huidige situatie is de exploitatie van agrarische bedrijfsactiviteiten en daarmee, in potentie, de exploitatie van milieubelastende activiteiten mogelijk. Door de hoofdfunctie van de locatie te wijzigen naar “Wonen” worden de mogelijkheden om milieubelastende activiteiten uit te voeren weggenomen en kunnen er dan ook geen negatieve gevolgen voor de gezondheid en/of het milieu voortvloeien uit het planvoornemen. In de loods vinden nog slechts hobbymatige activiteiten plaats die in aard en omvang zo beperkt zijn dat ze geen gevolgen voor de gezondheid en/of het milieu kunnen hebben.

6.2.3. Conclusie

Vanuit het aspect milieubelastende activiteiten is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.1. Bedrijven en milieuzonering

6.1.1. Wettelijke kader

Om te bepalen of mogelijk sprake is van activiteiten die een belemmering kunnen zijn voor een gezonde en veilige leefomgeving ter plekke van de huisvestingslocatie kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie zijn voor tal van bedrijfsactiviteiten richtafstanden tot gevoelige bouwwerken en activiteiten, zoals de woning op de locatie, opgenomen voor de aspecten 'geur', 'stof', 'geluid' en 'gevaar'. De in deze publicatie opgenomen richtafstanden, die in de basis gelden voor het gebiedstype 'rustige woonwijk', zijn een eerste basis voor toetsing nieuwe activiteiten en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Indien de opgenomen richtafstanden ten aanzien van nieuwe activiteiten niet kunnen worden gehaald dan kan eventueel gemotiveerd worden afgeweken van deze richtafstanden en middels een nader onderzoek worden aangetoond dat sprake is van een gezonde en veilige leefomgeving en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.1.2. Omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van gemeente Gemert-Bakel. In de directe omgeving zijn voornamelijk agrarische functies en woonfuncties aanwezig. Vanwege de relatief hoge mate van functiemenging wordt dit gebied getypeerd als 'gemengd gebied' waardoor de bestaande richtafstanden met één stap mogen worden verkleind.

In onderstaande tabel zijn van de meest relevante activiteiten richtafstanden opgenomen.

Locatie	Richtafstanden verkleind (m)				Werkelijke afstand
	Geur	Fijnstof	Geluid	Gevaar	
Bakelsebrug 3 Varkensbedrijf	100	10	50	0	92
Mathijseind 10 Varkensbedrijf	100	10	50	0	240
Mathijseind 12 Varkensbedrijf	100	10	50	0	148
Mathijseind 12a Varkensbedrijf	100	10	50	0	192

6: Overzicht omliggende functies en richtafstanden

Enkel ten aanzien van het varkensbedrijf op Bakelsebrug 3 wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor het aspect 'geur'. Binnen het plangebied was op 19 maart 2000 nog sprake van een varkensbedrijf. De woning op locatie was destijds dus nog een bedrijfswoning bij een intensieve veehouderij. Voor woningen die op of ná 19 maart 2000 behoorden tot een veehouderij geldt dat deze niet worden aangemerkt als een geurgevoelig object. Ook niet als deze woningen worden omgezet naar een reguliere woning. De wijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woning brengt geen belemmeringen voor de omliggende veehouderijen met zich mee. Een nadere toetsing aan het aspect 'geur' is dan ook niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de andere aspecten wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. Ook voor deze aspecten is een nadere toetsing niet noodzakelijk. Een goed woon- en leefklimaat is dan ook gegarandeerd. Ook is gegarandeerd dat als gevolg van de wijziging van de hoofdfunctie geen belemmeringen voor de

dagelijkse bedrijfsvoering en/of toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden optreden voor omliggende bedrijven.

6.1.3. Conclusie

Ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2. Geluid door activiteiten

6.2.1. Wettelijk kader

Het aspect 'geluid' heeft een belangrijke rol in de Omgevingswet en is onderverdeeld in:

- Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen;
- Geluid door activiteiten.

Op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet zorgt de gemeente in een omgevingsplan voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- De ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar. Bijvoorbeeld door afstanden tussen woningen en bedrijven aan te houden;
- Het stellen van regels aan activiteiten op een locatie. Bijvoorbeeld door normen op te nemen voor geluidsemissies of het nemen van preventieve maatregelen.

Bij vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde is het geluid op een geluidgevoelig gebouw niet hoger dan de hoogste van de volgende waarden:

- a. De standaardwaarde, zoals opgenomen in tabel 1, of;
- b. Het geluid bij volledige benutting van het geluidproductieplafond dat gold voorafgaand aan de vaststelling van het in de aanhef bedoelde geluidproductieplafond.

Tabel 2: Standaardwaarden geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsort

Geluidsbronsorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden
Industrieterreinen	50 Lden 40 Lnight

Bij vaststelling van een geluidproductieplafond als omgevingswaarde kan de hoogste van de twee waarden, bedoeld in artikel 3.32 lid 1 worden overschreden als;

- a. Geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de hoogste van de twee waarden te voldoen;
- b. De overschrijding door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt; en
- c. Het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in tabel 2.

Tabel 3: Grenswaarde voor geluid door een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per geluidbronsort

Geluidsbronsorten	Grenswaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	65 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	70 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	70 Lden
Industrieterreinen	60 Lden

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid in paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl instructieregels opgenomen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.2.2. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting is onder de Omgevingswet vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven in het Omgevingsplan voor elke locatie aan wat de gewenste geluidskwaliteit is.

Geluid kan een grote invloed hebben op het woon- en leefklimaat van mensen en heeft daarmee invloed op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het Omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Dit gebeurt zowel bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen als bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen en locaties in de directe nabijheid van geluidsbronnen.

De doelstellingen ten aanzien van het aspect geluid zijn als volgt geformuleerd:

- Het voorkomen van ongeplande groei van de geluidsbelasting op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties;
- Het reduceren van geluidsbelastingen op en in geluidgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- Het bevorderen van bronmaatregelen;
- Het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- Het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

In de Omgevingswet wordt gewerkt met geluidproductieplafonds die de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron weergeven. In afdeling 3.5 van het Bkl is daarnaast het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen opgenomen. In Bijlage 12 van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt geen nieuwe gevoelige gebouwen binnen een geluidszone van een weg mogelijk. De bedrijfswoning ligt in de huidige situatie al binnen het aandachtsgebied van Bakelsebrug. De wijziging naar een woonfunctie verandert niets aan de gevoeligheid van de woning in het kader van het aspect geluid. Een verdere toetsing aan het aspect geluid door wegen is dan ook niet noodzakelijk.

6.2.3. Geluid door activiteiten

Geluidbelasting kan ook ontstaan als gevolg van activiteiten op een locatie. Voor de beoordeling of bedrijfsmatige activiteiten op locaties zijn toegestaan en/of gevoelige gebouwen op een locatie kunnen worden toegevoegd is door de VNG de staalkaart ‘bedrijfsmatige activiteiten’ opgesteld die in nieuwe Omgevingsplannen kan worden verwerkt. In de staalkaart is een nieuwe benaderingswijze voor de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ geïntroduceerd.

In het voormalige bestemmingsplan “Reparatie Gemert-Bakel Buitengebied 2021” dat is opgenomen in het Omgevingsplan van rechtswege wordt de systematiek van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’

aangehouden in de beoordeling en toetsing van nieuwe activiteiten in hun omgeving. Zolang het Omgevingsplan met deze systematiek van kracht is kan het instrumentarium van 'Bedrijven en milieuzonering' worden toegepast bij de beoordeling van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie. Voor een uitgebreide beoordeling van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" wordt verwezen naar paragraaf 6.1 van de ruimtelijke motivatie. Uit deze ruimtelijke motivatie blijkt dat een goed woon- en leefklimaat, mede ten aanzien van het aspect geluid, gegarandeerd kan worden.

Door de wijziging van de woonfunctie wordt de mogelijkheid tot het uitvoeren van hinderveroorzakende activiteiten, die geluidsproductie op de omgeving tot gevolg hebben, in de toekomst uitgesloten. Binnen de woonfunctie zijn geen milieubelastende activiteiten toegestaan die negatieve effecten op omliggende objecten tot gevolg kunnen hebben.

Geluidgevoelige gebouwen

In artikel 3.20 Bkl zijn geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. Het betreft gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door eisen te stellen aan geluid op en rond woningen waar mensen langdurig verblijven en slapen. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

In artikel 22.63 van het omgevingsplan zijn waarden voor geluidgevoelige gebouwen, waaronder de woning, opgenomen. De waarden voor geluid op gevoelige gebouwen mogen de in onderstaande tabel opgenomen waarden niet overschrijden.

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ als gevolg van activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau L_{Amax} als gevolg van activiteiten	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Beoordeling

De wijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie heeft geen gevolgen voor de gevoeligheid van het gebouw in het kader van het aspect geluid. De bedrijfswoning was al aangemerkt als geluidgevoelig gebouw. De gevoeligheid van het gebouw blijft, ondanks de wijziging naar een reguliere woonfunctie, in stand. Een nadere beoordeling van de woning ten aanzien van hinderveroorzakende activiteiten in de omgeving is dan ook niet noodzakelijk.

6.2.4. Conclusie

De activiteit voldoet aan de in het Omgevingsplan, Bkl en Bal opgenomen regels ten aanzien van het aspect 'geluid'. De activiteit is geen belemmering voor omliggende functies en een veilig en gezonde fysieke leefomgeving kan vanuit het aspect geluid worden gegarandeerd.

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

6.3. Geur door activiteiten

6.3.1. Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. In artikel 5.1.4.6 van het Bkl zijn regels ten aanzien van het aspect geur opgenomen. De geurregels zijn van toepassing op het toelaten:

- a. Op een locatie van een activiteit, anders dan wonen, die geur veroorzaakt op een geurgevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit; of
- b. Van een geurgevoelig gebouw waarop geur wordt veroorzaakt door een activiteit, anders dan wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Een geurgevoelig gebouw, zoals gedefinieerd in artikel 5.91 Bkl, is in ieder geval een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- a. Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- b. Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- c. gezondheidszorgfunctie met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Geurgevoelige gebouwen moeten beschermd worden tegen geuremissie.

De instructieregels van het Bkl voor het aspect geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. De functie van de gebouwen is bepalend voor de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen. Gemeenten moeten op basis van artikel 5.92 en 5.93 van het Bkl rekening houden met de geurbelasting op geurgevoelige gebouwen. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient in ieder geval rekening te worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Hierbij moet rekening worden gehouden met lokale specifieke omstandigheden en de gevolgen van de activiteiten voor de gezondheid. Het rekening houden met geur werkt tweeledig:

- Bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- Bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven;

De geur van een activiteit moet op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt.

Bij het bepalen of de gemeente regels in het omgevingsplan vastlegt (en zo ja, welke), spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals het lokaal geurbeleid
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels

Ook dient rekening te worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moeten geurregels worden opgenomen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten.

Voor andere geurveroorzakende activiteiten kunnen gemeenten zelf kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden. Voorbeelden zijn:

- voedingsmiddelenindustrie
- horeca-, recreatie- en detailhandelsactiviteiten

- dierenpensions, dierenasielen, dierenklinieken, hondenfokkers of -trainers, hobbymatig houden van dieren en maneges

In het omgevingsplan wordt vastgelegd voor welke locaties waarden voor geur gelden. In voorkomende gevallen kunnen aan activiteiten ook afstandsregels worden toegekend. De afstandsregels zijn minimale afstanden die dienen te worden aangehouden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit. Geurwaarden en geurafstanden gelden niet voor geurgevoelige gebouwen die functioneel verbonden zijn of in het verleden functioneel verbonden zijn geweest met de geurveroorzakende activiteit (artikel 5.95 en 5.96 Bkl).

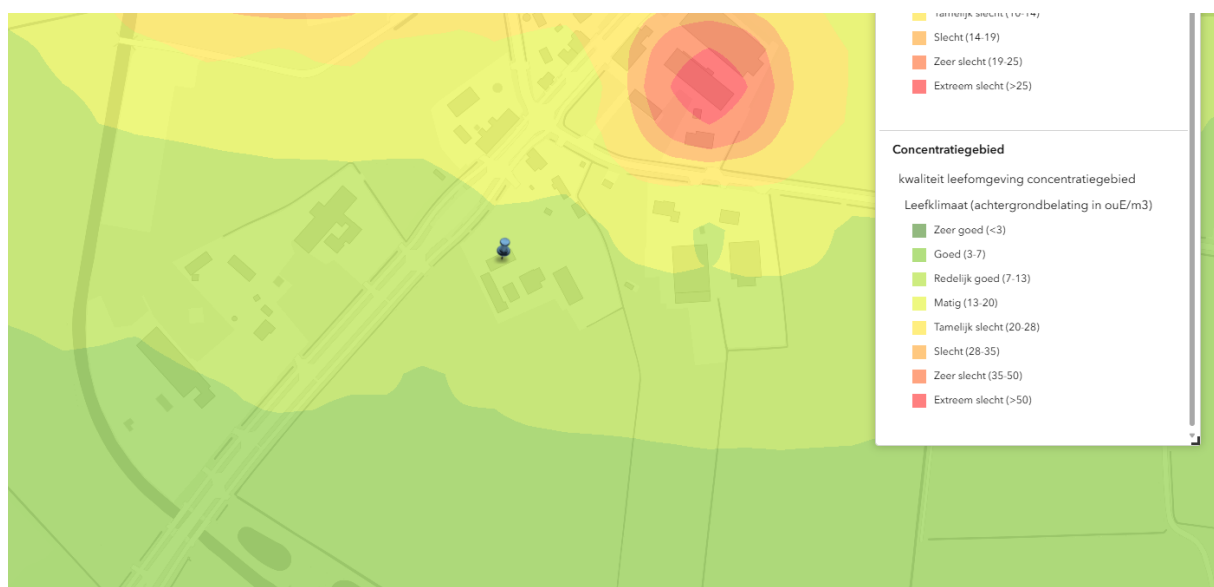
In de bruidsschat zijn ook geurregels opgenomen. De geurregels kunnen tot eind 2031 vervangen worden door eigen geurregels.

In het vigerend omgevingsplan zijn de algemene regels uit de bruidsschat opgenomen. Er zijn nog geen gemeentelijke normen ten aanzien van het aspect geluid opgenomen in het omgevingsplan.

6.3.2. Beoordeling

Voor de beoordeling van het aspect ‘geur’ is zowel de voor- als de achtergrondbelasting belangrijk. De voorgrondbelasting is de belasting van een individuele veehouderij op een gevoelig gebouw of locatie. Omdat in onderhavig geval echter sprake is van een woning die op of ná 19 maart 2000 behoorde tot een veehouderij is een nadere toetsing van de voorgrondbelasting niet noodzakelijk. Woningen op deze datum behoorden tot een veehouderij worden in het kader van geurwetgeving niet gezien als geurgevoelige objecten. Om deze reden is geen hinder voor omliggende veehouderijen te verwachten.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting die een eerste beoordelingskader vormt voor het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur, is gebruik gemaakt van de kaarten achtergrondbelasting van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Een uitsnede van deze kaart is hieronder opgenomen:



8: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (ODZOB)

Op basis van bovenstaande kaart kan worden geconcludeerd dat op locatie sprake is van een ‘Redelijk goed’ woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondbelasting. In de nabije toekomst verbetert de

achtergrondbelasting nog door het relatief groot aantal bedrijven dat de komende jaren gaat stoppen als gevolg van deelname aan de LBV- en LBV+-regeling. Een verdere toetsing van de voor- en/of achtergrondbelasting is dan ook niet noodzakelijk nu op basis van de beschikbare gegevens geconcludeerd kan worden dat de geurbelasting ter plekke geen belemmering is voor de wijziging naar een reguliere woonfunctie.

6.3.3. Conclusie

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

6.4. Bodemkwaliteit

6.4.1. Wettelijk kader

In het Bkl zijn ter bescherming van de gezondheid en het milieu instructieregels opgenomen voor het aspect bodem. In het "Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet" is de inhoud van de instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl. In het aanvullingsbesluit is bepaald voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding aan het bevoegd gezag.

In de regeling worden drie basisvormen voor het 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 verontreinigingen en aantastingen;
- Een 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.

6.4.2. Beoordeling

Met het planvoornemen wordt voorzien in de wijziging van een agrarische bedrijfslocatie naar een reguliere woonfunctie. Door deze wijziging verandert de gevoeligheid van de planlocatie in het kader van het aspect bodemkwaliteit. In 2022 zijn door Vlam Bodem Advies B.V. een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) en aanvullende asbestonderzoek (NEN5707) uitgevoerd. De conclusie uit het onderzoek is als volgt:

Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht te worden verworpen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie aangetoond.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond.

In de mengmonster van de grindlaag met puin (MMasb1) is indicatief geen asbest aangetoond in de fijne fractie. Tevens is in de monsters MMasb 4 en MMasb 5 van de druppelzones ter plaatse van inspectiegaten 24, 25, 26 en 27 geen asbest in de fijne fractie aangetoond.

Ter plaatse van de inspectiegaten 19 t/m 22 en 28 t/m 32 onder de druppelzones zijn sterk verhoogde concentraties aan asbest in de fijne fractie aangetoond. Om de asbestverontreiniging verder in kaart te brengen is nader onderzoek noodzakelijk.

Indien getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond indicatief aan bodemkwaliteitsklasse wonen/industrie.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is nader asbestonderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien mogelijk belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen

bestemmingswijziging ten aanzien van de sterke verontreinigingen met asbest onder de druppelzones van de gebouwen.

De conclusies uit het aanvullend asbestonderzoek (NEN5707) zijn als volgt:

In de druppelzone zijn sterk verhoogde concentraties aan asbest gemeten. De gemeten concentraties zijn overeenkomstig de resultaten van het verkennend bodemonderzoek. Ter plaatse van de inspectiegaten 49 t/m 52 bevindt de verontreiniging zich in de bovenste 10 cm van de bodem. De asbestverontreiniging heeft een omvang van circa 52 m1 x 1 m (breed) x 0,1 m – mv. In totaal is circa 5,2 m3 grond sterk verontreinigd met asbest.

Ter plaatse van de inspectiegaten 58 t/m 62 is zowel de druppelzone als de ondergrond tot 0,5 m – mv sterk verontreinigd met asbest. De asbestverontreiniging heeft een omvang van circa 45 m1 x 1 m (breed) x 0,5 m – mv. In totaal is circa 22,5 m3 grond sterk verontreinigd met asbest.

Conform de CROW400 zijn tijdens de saneringswerkzaamheden aanvullende veiligheidsmaatregelen van toepassing. De voorlopige veiligheidsklasse wordt gesteld op zwart niet vluchtig.

Ter plaatse van de met asbest verontreinigde druppelzone dient de bovengrond te worden verwijderd onder saneringscondities. De saneringswerkzaamheden dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag (Provincie Noord-Brabant) door middel van een BUS-melding. Indien de melding voldoet kan na 5 weken gestart worden met de werkzaamheden.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek is geen aanvullend of nader onderzoek noodzakelijk. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien wel belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Voorafgaand aan de bestemmingswijziging dient de asbestverontreiniging te worden gesaneerd.

Voor de locatie is een BUS-melding ingediend bij de provincie Noord-Brabant en heeft in dat kader een bodemsanering plaatsgevonden. De bodemsanering is geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie heeft de ODZOB namens de provincie Noord-Brabant een BUS-beschikking afgegeven waarmee is ingestemd met de sanering. Op basis van deze beschikking is gebleken dat de verontreinigingen op de juiste wijze gesaneerd zijn. Er mag worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

6.4.3. Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.5. Wegen, verkeer en parkeren

6.5.1. Wettelijk kader

Nieuwe functies brengen verkeersgeneratie en een parkeerbehoefte met zich mee. Bij het toelaten van een nieuwe functie dient beoordeeld te worden wat de effecten zijn op bereikbaarheid, verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid. De effecten mogen niet onevenredig groot zijn.

Op termijn kan het mobiliteitsbeleid worden opgenomen in de gemeentelijke omgevingsvisie of het omgevingsplan. Het mobiliteitsbeleid is nu nog vastgelegd in de “Beleidsnota Parkeernormen” van de gemeente Gemert-Bakel. Het uitgangspunten in de Nota Parkeernormen is dat het oplossen van de parkeerbehoefte primair de verantwoordelijkheid is van de initiatiefnemer van een (bouw)plan en dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden gerealiseerd..

Het proces van toepassing van de parkeernormen start met een ruimtelijk initiatief, plan of project. Per functie wordt de parkeerbehoefte bepaald. De "Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017" heeft specifieke regels voor de wijziging van functies in bestaande gebouwen. Het uitgangspunt hierbij is het principe van "salderen": het verrekenen van de parkeerbehoefte van de oude functie met die van de nieuwe functie.

Salderen bij Functiewijziging

Wanneer de functie van een bestaand gebouw verandert, wordt de parkeereis als volgt berekend:

Aantal te realiseren parkeerplaatsen = (parkeerbehoefte nieuwe functie) - (parkeerbehoefte oude functie)

- *Nieuwe functie heeft een hogere parkeernorm:* Als de nieuwe functie volgens de normen meer parkeerplaatsen vereist dan de oude functie, moeten alleen de extra, bijkomende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hierbij wordt gekeken naar de theoretische parkeerbehoefte, niet naar het aantal parkeerplaatsen dat feitelijk aanwezig was.
- *Nieuwe functie heeft een lagere of gelijke parkeernorm:* In dit geval hoeven er geen nieuwe parkeerplaatsen te worden aangelegd. De nota gaat er hierbij wel van uit dat de bestaande, aanwezige parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.
- *Bestaand overschot (restcapaciteit):* Als er bij de oude functie al meer parkeerplaatsen waren dan de norm voorschreef, mag dit overschot (restcapaciteit) worden gebruikt om de parkeereis voor de nieuwe functie te verlagen.

6.5.2. Beoordeling

Het plan voorziet in de wijziging van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie in het buitengebied. Omdat de functie van een bestaand gebouw/locatie wijzigt mogen de parkeerplaatsen gesaldeerd worden. De oude functie is aangemerkt als ‘bedrijf arbeidsextensief (loods, opslag, transportbedrijf) waarvoor een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo geldt. Uitgaande van een te saneren oppervlakte van 615 m² is de bvo in deze berekeningen bepaald op 615 m². De oude parkeerbehoefte bedraagt hiermee $615/100 \times 0,8 = 4,92$ dus 5 parkeerplaatsen.

De nieuwe functie betreft een reguliere woonfunctie die in de nota parkeernormen is aangemerkt als “Koop, vrijstaand” waarvoor een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning geldt.

Na saldering is er sprake van een lagere parkeernorm voor de nieuwe functie en hoeven er geen parkeerplaatsen te worden aangelegd.

De voorzijde van de bestaande varkensstal blijft in de toekomst behouden als carport. In deze carport kunnen 2 personenauto's worden gestald. Daarnaast is er op locatie voldoende ruimte beschikbaar om extra voertuigen te parkeren waardoor ruimschoots voldaan wordt aan de minimale parkeereis. Op deze wijze wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is op basis van de CROW-normen voor vrijstaande woningen maximaal 8,6 voertuigen per etmaal. Dit aantal ligt lager dan het aantal verkeersbewegingen behorende bij het agrarisch bedrijf dat in het verleden op deze locatie gevestigd is geweest. De verkeersbewegingen van en naar het agrarisch bedrijf hebben in het verleden niet tot problemen geleid. Doordat het planvoornemen een daling van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft mag worden aangenomen dat dit niet leidt tot problemen met de verkeersdoorstroming en/of verkeersveiligheid in de directe omgeving.

Ontsluiting

Het aantal verkeersbewegingen kan op een goede manier worden afgewikkeld op de bestaande infrastructuur. Het plangebied wordt direct op Bakelsebrug ontsloten. Deze gebiedsontsluitingsweg heeft een hoge capaciteit en een direct ontsluitende functie voor de omgeving. Vanuit het plangebied kunnen deze verkeersbewegingen goed worden afgewikkeld zonder dat dit gevolgen heeft voor de verkeersdoorstroming of verkeersveiligheid ter plaatse.

6.5.3. Conclusie

Vanuit de aspecten wegen, verkeer en parkeren is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6.6. Kwaliteit van de buitenlucht

6.6.1. Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. De grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in paragraaf 2.2.1 van het Bkl als rijksomgevingswaarden. De grenswaarden gelden als inspannings- of resultaatverplichting en brengt twee verplichtingen met zich mee:

- De plicht tot monitoring, om te bewaken of aan de omgevingswaarde is voldaan;
- En de plicht tot het opstellen van een programma met maatregelen wanneer sprake is van een dreigende overschrijding;

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Niet voor alle activiteiten en locaties hoeven de gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. In paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl zijn specifieke activiteiten en aandachtsgebieden vastgesteld waarin de luchtkwaliteit moet worden beoordeeld bij vaststelling van een omgevingsplan.

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit;
- bij het toelaten in omgevingsplan: de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter. Of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij het toelaten in omgevingsplan: de aanleg van een auto(snel)weg.

Naast de rijksomgevingswaarden kunnen gemeenten in hun omgevingsvisie en omgevingsplan eigen ambities met betrekking tot de luchtkwaliteit opnemen door lokale omgevingswaarden op te stellen. Op dit moment is er nog enkel sprake van een omgevingsplan van rechtswege waarin nog geen aanvullende lokale omgevingswaarden zijn opgenomen.

NIBM

Voor activiteiten die Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dit is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee manieren om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens valt.

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.

2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn.

6.6.2. Beoordeling

Het plangebied ligt niet in een van de door het Rijk aangewezen agglomeraties van aandachtsgebieden voor fijnstof (PM₁₀). In deze gebieden wordt de luchtkwaliteit en de hoeveelheid fijnstof extra gemonitord door het Rijk en de gemeenten.

Fijnstofconcentraties

Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van nieuwe gevoelige gebouwen. De bedrijfswoning is in het kader van luchtkwaliteit al een gevoelig object. De wijziging naar een reguliere woonfunctie verandert niets aan de gevoeligheid van het gebouw in het kader van het aspect luchtkwaliteit. Ook de concentraties fijnstof blijven met 8,5 µg/m³ PM_{2,5}, 15,2 µg PM₁₀ en 11,4 µg NO₂ onder de grenswaarden. Een toetsing van de fijnstofconcentraties binnen het plangebied is dan ook niet noodzakelijk.

NIMB

Het planvoornemen betreft enkel een wijziging van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een reguliere woonfunctie en heeft geen toevoeging van nieuwe functies tot gevolg. Binnen het plangebied is slechts één woning toegestaan waarmee de omvang van het planvoornemen ver onder de NIBM-grenzen blijft. Een toetsing aan de regeling NIBM is dan ook niet noodzakelijk.

6.6.3. Conclusie

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

6.7. Omgevingsveiligheid

6.7.1. Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het beleid ten aanzien van omgevingsveiligheid zijn opgenomen in de instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn specifieke 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.

Bij risicovolle activiteiten uit het Bal wijst het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aandachtsgebieden aan. De aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Hierbij valt te denken aan brand, explosies of gifwolken. Binnen deze aandachtsgebieden moet bij de toetsing van omgevingsvergunningen rekening worden gehouden met het groepsrisico in relatie tot brand, explosies en gifwolken. In voorkomende gevallen kan er sprake zijn van aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl). De aandachtsgebieden zijn opgenomen op de kaart van het Register Externe Veiligheid.

Voor het persoonsgebonden risico (PR) geldt een basisbeschermingsniveau. In het Bkl zijn in de bijlagen de PR-contouren en aandachtsgebieden opgenomen.

6.7.2. Beoordeling

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'Milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico' opgenomen. Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van een aardgasleiding en voorziet met de wijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woonfunctie tevens in de wijziging van een beperkt kwetsbaar object naar een kwetsbaar object. Als gevolg van het planvoornemen is echter geen toename van het groepsrisico te verwachten aangezien de wijziging naar een reguliere woonfunctie geen toename van de personendichtheid binnen het plangebied tot gevolg heeft.

Het planvoornemen voorziet niet in de toevoeging van nieuwe risicovolle activiteiten op locatie. Er is dan ook geen stijging van het plaatsgebonden risico te verwachten.



9: "Milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico"

Het plangebied ligt binnen het brandaandachtsgebied van een hoge druk aardgasleiding. Het hart van de leiding ligt op circa 193 meter van de grens van het plangebied en circa 250 meter van de dichtstbij gelegen gevel van de woning. De brandaandachtsgebieden zijn geen uitsluitingsgebieden waarin functies niet zijn toegestaan, maar waarbinnen een afweging moet worden gemaakt ten aanzien van de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid, de personendichtheid en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het planvoornemen voorziet slechts in een functiewijziging van de agrarische hoofdfunctie naar de hoofdfunctie "Wonen". De woning wordt in de huidige situatie immers bewoond en er is geen sprake van een wijziging van de locatie van de woning. Er is dan ook geen sprake van een toename van het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico wordt bepaald door het aantal gelijktijdig aanwezige personen binnen het invloedsgebied van de leiding. In dit geval geldt:

- zowel vóór als na de planwijziging is sprake van één woning met één huishouden;
- er vindt geen woningsplitsing, uitbreiding of verdichting plaats;

- aan de verblijfsduur (24-uurs aanwezigheid) verandert ten opzichte van de bestaande situatie niets;
- de personendichtheid neemt niet toe;
- Door het wegnemen van de mogelijkheden voor een (agrarische) bedrijfsvoering vervalt het aantal personen binnen het invloedsgebied dat vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk was (medewerkers, vertegenwoordigers, toeleveranciers etc.).

Daarmee is geen sprake van een (relevante) toename van het groepsrisico. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid ontstaat geen verslechtering van de risicosituatie.

Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

De woning is gelegen op een ruime afstand (circa 250 meter) van de leiding. De planlocatie beschikt over een goede ontsluiting op het openbare en provinciale wegennet waardoor het voor bewoners van de woning mogelijk is om van de leiding af te vluchten. Door de ligging direct aan de provinciale weg N607 is daarnaast een goede bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten gegarandeerd.

De bewoners van relatief grote grondgebonden woningen en de daarbij behorende grote percelen in het buitengebied zijn doorgaans mobiel en in een goede fysieke gezondheid. Er is geen sprake van de huisvesting van kwetsbare doelgroepen of personen die een verminderde zelfredzaamheid hebben zoals bijvoorbeeld zorg, kinderopvang en/of begeleid wonen. Er mag dan ook worden aangenomen dat de bestrijdbaarheid van een eventueel incident niet wordt belemmerd door het planvoornemen.

Omdat er sprake is van een bestaande en reeds gerealiseerde woningen ligt het niet in de rede bouwkundige aanpassingen te doen aan de woning om mogelijke gevolgen van brand van de gasleiding te voorkomen en/of te beperken. Mochten in de toekomst aanpassingen aan de woning worden doorgevoerd dan zullen deze moeten voldoen aan de geldende brandveiligheidseisen uit het Bbl waardoor op gebouwniveau een aanvaardbaar veiligheidsniveau kan worden gegarandeerd.

Op 8 december 2025 is door de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost (kenmerk: VRBZOZ25003572) een advies verstrekt ten aanzien van het planvoornemen. De risico's veranderen niet als gevolg van de voorgenomen wijziging. Evenmin vinden er veranderingen plaats in de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio heeft geen aanvullende opmerkingen.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen vanuit het aspect omgevingsveiligheid acceptabel wordt geacht en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ondanks de ligging binnen het brandaandachtsgebied van de gasleiding.

6.7.3. Conclusie

Als gevolg van het planvoornemen is geen toename van het persoonsgebonden en groepsrisico te verwachten. Vanuit het aspect 'omgevingsveiligheid' is er dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

6.8. Natuur

6.8.1. Wettelijk kader

In het Bkl zijn diverse regels opgenomen ter bescherming van de natuur. De regels hebben betrekking op gebiedsbescherming van aangewezen Natura2000-gebieden, soortenbescherming van beschermde plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. De gebieds- en soortenbescherming komt rechtstreeks voort uit de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Er geldt een vergunningplicht voor activiteiten die, gelet om de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura2000-gebied kunnen verslechteren of een

significant verstorende effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen. De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De Natura2000-gebieden zijn door de minister aangewezen. Op grond van artikel 2.43 is bepaald dat voor elk Natura2000-gebied tevens instandhoudingsdoelstellingen worden vastgesteld in een aanwijzingsbesluit.

Voor plannen en activiteiten dient in beeld te worden gebracht of deze mogelijk significant negatieve effecten op Natura2000-gebieden kunnen hebben. Natura2000-gebieden hebben een externe werking waardoor ook activiteiten die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Omgevingsvergunningen die significant negatieve effecten kunnen hebben op Natura2000-gebieden kunnen alleen worden verleend indien uit een passende beoordeling blijkt dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet aantast. Indien dit niet het geval is kan een omgevingsvergunning slechts worden verleend indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura2000-netwerk bewaard blijft.

Soortenbescherming

Ook de bescherming van dier- en plantensoorten is in de Omgevingswet opgenomen. Deze bescherming wordt op verschillende manieren uitgevoerd. Zo is er een verbod om beschermde planten te plukken of beschermde dieren te doden of te vangen. Ook andere handelingen die dier- en plantensoorten kunnen bedreigen zijn verboden of slechts onder voorwaarden toegestaan. De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven.

Op grond van artikel 2.8 lid 1 sub f van de Omgevingswet zijn provincies primair verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Maar ook decentrale overheden kunnen in hun omgevingsvisie, omgevingsplan of door het vaststellen van programma's voor soortenbescherming actief beleid ten aanzien van soortenbescherming voeren.

Bij alle activiteiten in de fysieke leefomgeving moet worden nagegaan of:

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal zijn de vergunningplichten in het kader van soortenbescherming opgenomen.

6.8.2. Beoordeling

Door Exlan B.V. is een quickscan flora en fauna uitgevoerd binnen het plangebied. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt:

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en/of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloopwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Om verstoring van een broedgeval tot een minimum te beperken.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Als aanvullende voorwaarde is gesteld dat de sloop van de bebouwing pas mag beginnen na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning. Tijdens de sloop dient een ecologisch werkprotocol te worden gehanteerd waarbij de sloop en het grondwerk langzaam en in één richting plaatsvinden, geen kunstlicht wordt gebruikt en uitsluitend bij daglicht wordt gewerkt. Eventueel te verwijderen beplanting dient buiten het broedseizoen te gebeuren.

De voorgenomen functiewijziging heeft dan ook geen negatieve effecten op de gunstige instandhouding van flora en fauna.

Om mogelijke effecten van de nieuwe ontwikkeling op Natura2000-gebieden in beeld te brengen zijn Aeries-berekeningen uitgevoerd met behulp van de Aeries-calculator versie 2024.2. In de berekeningen zijn zowel de sloopfase als de gebruiksfase van het planvoornemen in beeld gebracht. Uit deze Aeries-berekeningen blijkt dat het plan geen significant negatieve effecten heeft op omliggende Natura2000-gebieden. De Aeries-berekeningen zijn als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

6.8.3. Conclusie

Het planvoornemen heeft geen significant negatieve effecten op Natura2000-gebieden en/of waardevolle soorten in de omgeving. Vanuit het aspect 'natuur' is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

6.9. Water en watersystemen

6.9.1. Wettelijk kader

Water is een essentieel onderdeel van de leefomgeving en daarmee een integraal onderdeel van de Omgevingswet. De belangrijkste opgaven zijn het voorkomen en beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste en het beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit.

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied en kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en waterveiligheid. In het omgevingsplan worden dan ook regels opgenomen om de waterbelangen te borgen bij ruimtelijke ontwikkelingen. De gemeente moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen en de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het inschatten van de gevolgen voor het watersysteem. Op basis van artikel 5.37 Bkl moeten waterbelangen verplicht worden opgenomen in het omgevingsplan.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet er een ‘weging van het waterbelang’ (watertoets) plaatsvinden. Dit geldt ook voor Buitenplanse omgevingsplan activiteiten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dienen de gevolgen van activiteiten voor grond- en/of oppervlaktewater in beeld te worden gebracht.

Naast de algemene regels kunnen ook nog aanvullende instructieregels voor specifieke rijksbelangen aan de orde zijn:

- Bescherming primaire waterkeringen;
- Behoud waterveiligheid kust;
- Behoud waterveiligheid grote rivieren; en
- Het IJsselmeergebied.

6.9.2. Waterschapsverordening Aa en Maas 2024

De Waterschapsverordening Aa en Maas is op 1 januari 2024 in werking getreden en bevat regels voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewateren, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het Waterschap. In de verordening zijn voorschriften opgenomen die als aanvulling gelden op de regels uit de Omgevingswet.

De voorschriften geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er gelden voor bijvoorbeeld het infiltreren van hemelwater, het lozen van water, het onttrekken van water en het plaatsen van duikers en/of bruggen.

Het doel van de verordening is het waarborgen van:

- Waterveiligheid: bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- Waterkwaliteit: behoud en verbetering van de chemische en ecologische toestand van watersystemen;
- Duurzaam watergebruik: bevordering van efficiënt en verantwoord gebruik van waterbronnen;

De Waterschapsverordening wordt aangevuld door diverse aanvullende documenten zoals:

- Onderhoudsverordening;
- Beleidsregels waterkering, waterkwantiteit en grondwater
- Hydrologische uitgangspunten bij de waterschapsverordening voor afvoeren hemelwater
- Beleidsregels agrarische beregening uit grondwater bij schaarste;

Ten aanzien van de opvang van hemelwater is onderverdeling gemaakt tussen kleine plannen en kleine complexe of grote plannen. Kleine plannen zijn plannen waarbij weinig waterbelangen spelen en de toename van het verharde oppervlak minder dan 500 m² bedraagt. Plannen waarbij veel waterbelangen spelen of voorzien in een toename van meer dan 500 m² verharding worden aangemerkt als kleine complexe of grote plannen.

Bij kleine plannen wordt aan de hand van acht uitgangspunten bepaald of voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen. Bij kleine complexe of grote plannen wordt door vroegtijdig overleg met het Waterschap bepaald of de waterbelangen goed worden geborgd.

De minimale bergingseis wordt berekend aan de hand van de volgende formule:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06.

De gevoeligheidsfactor is bepaald aan de specifieke kenmerken van het gebied en is vastgelegd op de kaart ‘Gevoeligheidsfactor’. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (1/4), gemiddeld (1/2) en hoog (1).

De factor 0.06 is bepaald aan de hand van een maatgevende bui van 60 mm per uur).

Met de voorschriften uit de Waterschapsverordening wordt een integrale benadering van waterveiligheid, waterkwaliteit en duurzaam watergebruik gewaarborgd.

6.9.3. Waterbeheerplan 2022 – 2027

Het Waterbeheerplan 2022-2027 van Waterschap Aa en Maas beschrijft de doelstellingen die het waterschap in deze periode wil realiseren en de manier waarop het dat wil doen. De missie van het waterschap luidt:

"Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan duurzaam gebruik door mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en rekening wordt gehouden met economische belangen."

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in drie programma's:

- **Waterveiligheid:** Gericht op de bescherming tegen overstromingen vanuit zowel de Maas als het regionale watersysteem.
- **Klimaatbestendig en gezond watersysteem:** Richt zich op de ontwikkeling van een goed functionerend watersysteem dat bestand is tegen zowel normale als extreme (droge of natte) weersomstandigheden. Dit systeem moet klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar zijn, met aandacht voor zowel waterkwantiteit (zoals peilbeheer, berging en wateroverlast) als waterkwaliteit (zowel chemisch als ecologisch).
- **Schoon Water:** In dit programma staat de zuivering van afvalwater centraal. Goed gezuiverd afvalwater draagt immers bij aan een gezond en natuurlijk watersysteem.

6.9.4. Digitale watertoets

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ook in het Waterschap Aa en Maas een weging van het waterbelang plaats te vinden. Deze weging zorgt ervoor dat er bij ruimtelijke plannen aandacht is voor waterveiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Om inzicht te krijgen in de waterbelangen bij ruimtelijke plannen heeft het Waterschap Aa en Maas de digitale watertoets in het leven geroepen.

6.9.5. Beoordeling

Het planvoornemen voorziet slechts in een functiewijziging van een bestaande locatie. Als gevolg van deze functiewijziging wordt 615 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hierdoor is er sprake van een afname van verharding op de locatie. Voor het planvoornemen is de digitale watertoets van het Waterschap Aa en Maas doorlopen. Hieruit blijkt dat het waterschapsbelang niet geraakt wordt als gevolg van dit planvoornemen. Een verdere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Het hemelwater dat op de daken van de bestaande en toekomstig te behouden bebouwing valt vloeit af op de omliggende gronden binnen het plangebied. De wijziging van de hoofdfunctie verandert hier niets aan. Door een afname van de verharding binnen het plangebied kan het water afkomstig van de nog te behouden bebouwing over een groter oppervlak in de bodem infiltreren.

Afvalwater

Het afvalwater van de woning wordt net als in de huidige situatie afgekoppeld op het gemeentelijk riool.

6.9.6. Conclusie

Het planvoornemen heeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit of kwantiteit van het aanwezige hemel-, oppervlakte- en/of grondwater. Vanuit de aspecten water en watersystemen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

6.10. Gewasbeschermingsmiddelen

6.10.1. Wettelijk kader

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in of nabij agrarische gebieden dient rekening te worden gehouden met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is wettelijk gereguleerd via de Verordening (EG) nr. 1107/2009 betreffende het op de markt brengen van gewasbeschermingsmiddelen. Binnen Nederland worden toelatingen en gebruiksvoorschriften vastgesteld door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Ctgb). Toegelaten middelen mogen uitsluitend worden gebruikt onder strikte voorwaarden, waaronder toepassingstechnieken en spuitvrije zones (bufferzones) tot gevoelige objecten zoals woningen.

Afstanden tot gevoelige functies

In de toelatingsvoorschriften van het Ctgb zijn vaak verplichte spuitvrije zones opgenomen om blootstelling van omwonenden te beperken. Deze zones variëren doorgaans van:

- 3 meter bij toepassing van driftreducerende technieken in de vollegrondsteelt;
- tot 50 meter voor bepaalde middelen of teelten zonder aanvullende maatregelen.

In de rechtspraak is echter een conservatieve benadering zichtbaar. Uit vaste jurisprudentie volgt dat bij nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, een afstand van ten minste 50 meter tot agrarische percelen met mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen als uitgangspunt dient te worden genomen, tenzij:

- kan worden aangetoond dat het risico op blootstelling (via drift of residu) voldoende is beperkt; of
- het gebruik ter plaatse is beperkt (bijvoorbeeld door bedrijfsbeëindiging of functiewijziging).

Bij nieuwe ruimtelijke functies in de nabijheid van agrarisch gebruik, dient dan ook zorgvuldig te worden onderbouwd:

- dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- én dat het agrarisch gebruik, waaronder het wettelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, niet wordt belemmerd.

Zonder aanvullende onderbouwing geldt in de praktijk een veilige afstand van 50 meter tot gevoelige functies als toetsingskader. Bij kortere afstanden is een nadere milieukundige beoordeling noodzakelijk.

6.10.2. Beoordeling

Met de wijziging van de hoofdfunctie “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” naar “Wonen” wordt een gevoelige functie in het buitengebied mogelijk gemaakt. De hoofdfunctie “Wonen” grenst in de nieuwe situatie direct aan gronden met de bestemming “Agrarisch”. Op deze gronden is conform de standaard regelset van het omgevingsplan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Kadastraal perceel 2979 is eigendom van de initiatiefnemer en ligt aan de zuidoost-, zuid- en westzijde rondom de nieuwe woonfunctie. De initiatiefnemer heeft zelf zeggenschap over het gebruik van het perceel. Vanaf het moment dat de functie is gewijzigd naar de woonfunctie wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen hier door de initiatiefnemer niet meer toegestaan.

Op percelen 1729 en delen van perceel 2716 is formeel het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Perceel 1729 is onderdeel van een bestaande woonfunctie en wordt al sinds 2009 als grasland gebruikt. Hetzelfde geldt voor de delen van perceel 2716 die binnen 50 meter van de nieuwe woonfunctie liggen. Ook deze delen worden al sinds 2009 enkel als grasland gebruikt. Op blijvend grasland wordt slechts één, hooguit twee keer, per jaar gespoten tegen onkruid. De frequentie en de hoeveelheid gebruikte gewasbeschermingsmiddelen is daarmee zo laag dat de effecten op de gezondheid verwaarloosbaar zijn.

Aan de voorzijde (zijde Bakelsebrug) is de hoofdfunctie “Wonen” zo klein mogelijk gehouden om een minimale afstand van 50 meter tussen perceel 1505 aan de overzijde van Bakelsebrug en de hoofdfunctie “Wonen” te kunnen garanderen. Door het uitsluiten van gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op perceel 1729 en het zo klein mogelijk houden van de woonfunctie is een gezonde gezondheidssituatie ter plaatse van de nieuwe woonfunctie gegarandeerd.

6.10.3. Conclusie

Vanuit het aspect gewasbeschermingsmiddelen is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7. Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een gebied dat bij of krachtens de wet (Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object. Het Rijk en provincies zijn verplicht beperkingsgebieden aan te wijzen, zoals zones rond wegen, hoofdspoorwegen, waterkeringen, rijkswegen en vaarwegen.

In deze gebieden rondom wegen en waterwegen gelden beperkingen voor activiteiten van derden.

7.1.1. Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen een aangewezen beperkingengebied. Er gelden dan ook geen beperkingen voor de activiteit.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Financiële haalbaarheid

De kosten voor realisatie van het planvoornemen zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers. Met het planvoornemen wordt de bestaande hoofdfunctie “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” gewijzigd naar “Wonen”. De sloop en sanering van een groot deel van de voormalige bedrijfsbebouwing is onderdeel van het planvoornemen. De ontwikkeling van het planvoornemen en de kosten voor sanering van de bebouwing en gronden worden volledig door de initiatiefnemers zelf gefinancierd. Met het project zijn geen gemeentelijke financiën gemoeid.

Kostenverhaal

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Voor het in behandeling nemen van de aanvraag worden tevens procesbegeleidingskosten in rekening gebracht via de leges.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is bedoeld om onevenredige schade te vergoeden die het gevolg is van rechtmatig overheidshandelen, zoals het vaststellen van een (TAM-)omgevingsplan. Het betreft uitsluitend schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en waarvoor geen voorziening in het plan zelf is getroffen.

Voor de beoordeling van eventuele aanspraken op nadeelcompensatie geldt het volgende:

- De planologische wijziging moet leiden tot een beperking van bestaande gebruiksmogelijkheden of een verslechtering van het woon- en leefklimaat;
- Er moet sprake zijn van een substantiële, individuele schade (bijvoorbeeld waardevermindering van vastgoed);
- De schade moet niet voorzienbaar zijn geweest ten tijde van investeringsbeslissingen;
- Een drempel geldt op basis van het normaal maatschappelijk risico (veelal 2% van de waarde van het object of inkomen bij indirecte schade).

In dit geval is beoordeeld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat bestaande functies niet onevenredig worden beperkt. Eventuele schadeclaims kunnen via de reguliere procedure voor nadeelcompensatie worden ingediend bij het bevoegd gezag, dat deze beoordeelt conform de regels van de Omgevingswet en het bijbehorende Besluit nadeelcompensatie en schadevergoeding Omgevingswet.

Om deze risico's goed af te dekken dient een nadeelcompensatieovereenkomst te worden gesloten tussen gemeente en initiatiefnemers op basis van artikel 4.5 Awb. In deze overeenkomst is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden opgenomen.

8.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.2.1. Vooroverleg

Bij voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. Omdat uit de Digitale watertoets blijkt dat er geen waterschapsbelangen gemoeid zijn met het project is het Waterschap niet betrokken in het vooroverleg.

De stukken zijn voorgelegd aan deze bestuursorganen. Op basis de uitgebrachte adviezen blijkt dat zij geen bezwaren hebben tegen dit planvoornemen.

8.2.2. Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de omgevingswet. Door gemeente Gemert-Bakel zijn spelregels opgesteld voor het voeren van een zorgvuldige dialoog. Omdat niet elk initiatief een zelfde ruimtelijke impact op de omgeving heeft zijn verschillende categorieën ontwikkelingen en bijbehorende aanpak voor de omgevingsdialoog vastgesteld. Onderhavig initiatief is een categorie 2 ontwikkeling. Voor deze initiatieven moet een standaard dialoogformulier worden ingevuld door direct aanwonenden en belanghebbenden van het plan. De initiatiefnemer heeft de volgende adressen benaderd om het planvoornemen toe te lichten en het standaard dialoogformulier in te laten vullen.

Tijdens de gesprekken zijn geen bezwaren tegen het planvoornemen naar voren gekomen. Ook is er geen aanleiding geweest om het planvoornemen aan te passen aan de hand van de gevoerde gesprekken.

In de bijlagen is een verslag van het participatietraject opgenomen.

Nu uit de gevoerde participatiegesprekken blijkt dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan mag worden aangenomen dat het planvoornemen maatschappelijk uitvoerbaar is.

8.2.3. Vaststellingsprocedure

Het TAM-omgevingsplan heeft conform procedure voor een periode van 6 weken in ontwerp ter inzage gelegen. Het besluit is digitaal gepubliceerd in het gemeenteblad. Er zijn geen zienswijzen ten aanzien van het planvoornemen kenbaar gemaakt. Wel zijn naar aanleiding van adviezen van de omgevingsdienst en provincie Noord-Brabant enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd waarmee tekstuele aanscherpingen en omissies in het plan zijn hersteld. Deze aanpassingen hebben echter geen invloed op de inhoud van het planvoornemen.

Het TAM-omgevingsplan wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Het besluit wordt digitaal gepubliceerd via het gemeenteblad. Ook het vastgesteld TAM-omgevingsplan ligt gedurende een periode van 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun bezwaren kenbaar maken middels een beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2.1. Beroep

Belanghebbenden kunnen tegen het TAM-omgevingsplan een beroep instellen bij de Raad van State.

8.3. Belangenafweging en conclusie

8.3.1. Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

In onderhavig geval is sprake van een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten worden alleen verleend indien er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, conform artikel 8.0a, lid 2 Bkl.

Het is dan ook de vraag of na een zorgvuldige afweging van belangen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving (nog steeds) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen is de activiteit getoetst aan alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving (Hoofdstuk 5, 6 en 7). Op basis van deze toetsing is beoordeeld dat ten aanzien van de voorgenomen activiteit sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8.3.2. Conclusie

Ten aanzien van de voorgenomen activiteiten is er op basis van bovenstaande beoordeling sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

9. Juridische planopzet

9.1. Algemene planopzet

9.1.1. Inleiding

Het TAM-omgevingsplan maakt de wijziging van naar de hoofdfunctie “Wonen” mogelijk en wordt als nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel. Het TAM-omgevingsplan wordt conform de procedure bekend gemaakt en beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening zoals bedoeld in artikel 1.2.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening, op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is niet mogelijk is dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan STOP-TPOD beschikbaar te stellen. In een later stadium wordt het TAM-omgevingsplan opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel.

Het TAM-omgevingsplan “Bakelsebrug 7, Bakel” bestaat uit de volgende onderdelen:

Ruimtelijke motivatie

In de ruimtelijke motivatie is het planvoornemen beschreven en is aan de hand van een uitgebreide ruimtelijke en milieukundige beoordeling beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Ook is een uitgebreide toetsing van het planvoornemen aan relevante beleidsstukken opgenomen.

Regels

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. Deze regels worden als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel opgenomen. Deze regels zijn van toepassing naast de andere regels van het omgevingsplan.

Verbeelding

Op de verbeelding, die volledig digitaal is, zijn de diverse werkingsgebieden opgenomen die zijn gekoppeld aan de functies in het plan. In dit geval betreft het de hoofdfuncties “Agrarisch” en “Wonen”. Daarnaast zijn diverse aanduidingen opgenomen waarbinnen specifieke regels gelden.

Opzet plan

In het omgevingsplan zijn bindende regels opgenomen. In de juridische planopzet is er voor gekozen om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de planregels van de bestemmingsplannen “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” en “Reparatie Gemert-Bakel Buitengebied 2021”. Deze bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

9.2. Toelichting op de regels

De op de verbeelding opgenomen werkingsgebieden zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

**Bijlage 2: Bodemonderzoek, aanvullend
asbestonderzoek en BUS-melding**

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Rapportage Aeries-berekeningen en bijlagen

Bijlage 5: Verslag participatietraject