

Toelichting omgevingsplan

Peeldijk 6 – Laren 1 Milheeze



Projectlocatie

Peeldijk 6 – Laren 1 Milheeze

Omschrijving project

Functiewijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', splitsing bestemmingsvlak

Projectnummer

DN202.R001

Datum rapportage

7 april 2026, versie 07

Projectleider

Donkers Relou B.V.

Kerkstraat 60

5421 KX Gemert

Tel: 0492-352093

Email: info@donkers-relou.nl

**Opgesteld door**

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing projectgebied	1
1.3	Vigerend planologisch-juridisch kader	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Projectbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Gewenste situatie	6
2.3	Verkeer, ontsluiting en parkeren	8
2.4	Landschappelijke inpassing	9
2.5	Toetsing aan Bestemmingsplan Buitengebied 2017	11
3.	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Beleid waterschap	25
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4.	Omgevingsaspecten	33
4.1	M.e.r.-plicht	33
4.2	Het beschermen van de gezondheid en milieu	34
4.3	Geluid door activiteiten	35
4.4	Trillingen	38
4.5	Kwaliteit van de buitenlucht	38
4.6	Geurhinder en veehouderij	40
4.7	Bodem	44
4.8	Omgevingsveiligheid	45
4.9	Natuur	47
4.10	Water en watersystemen	52
4.11	Bedrijfsmatige activiteiten	55
5.	Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde	58
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	58
5.2	Zorgvuldig ruimtegebruik/ ladder voor duurzame verstedelijking	60
6.	Uitvoerbaarheid	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsschets
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3	Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator
Bijlage 4	Geurberekeningen
Bijlage 5	Rapportage flora-fauna onderzoek
Bijlage 6	Redengevende omschrijving gemeentelijk monument
Bijlage 7	Berekening kwaliteitsverbetering / toetsing beleidsregel omgevingskwaliteit rekenmodule
Bijlage 8	Rapportage bodemonderzoek
Bijlage 9	Tekening renovatie Laren 1
Bijlage 10	Rapportage boomeffectanalyse
Bijlage 11	Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Peeldijk 6 en Laren 1 in Milheeze (hierna: het projectgebied) is een (voormalige) agrarisch bedrijf gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische functie te wijzigen in een woonfunctie en twee woonpercelen te realiseren. Hiertoe wordt de bestaande bedrijfswoning in gebruik genomen als burgerwoning en wordt een bestaand bijgebouw, de historische boerderij, gerenoveerd en in gebruik genomen als burgerwoning.

In 2009 is een vergunning verleend voor het gebouw aan de Laren 1, op basis waarvan de historische boerderij verbouwd mag worden tot woning, onder de voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de directe omgeving daarvan behouden en hersteld worden.

Het beoogde plan is in strijd met de regels van het omgevingsplan. Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten is niet toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Dit bestemmingsplan maakt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, moet van het planologisch regime worden afgeweken, of moet het tijdelijke omgevingsplan worden gewijzigd. Dit kan middels een wijziging van het omgevingsplan. Dit omgevingsplan maakt het beoogde gebruik en de beoogde bebouwing mogelijk en stelt nieuwe kaders vast voor het projectgebied. Onderhavige motivering is essentieel ter onderbouwing van deze wijziging en verantwoordt dat de wijziging in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, circa 450 meter ten oosten van de kern van Milheeze. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel-Milheeze, sectie S, nummer 766.

De locatie wordt aan de noordzijde ontsloten aan de Peeldijk en aan de westzijde van het perceel aan de Laren. Ten zuidwesten van het projectgebied ligt een veehouderij. Aan de noordzijde liggen natuurgronden. Aan de west-, oost- en zuidwestzijde wordt het projectgebied omsloten door agrarische gronden.

De directe omgeving van het projectgebied heeft voornamelijk een agrarisch karakter, gecombineerd met natuur. Het gebied wordt gekenmerkt door verspreid gelegen (niet) agrarische bedrijven en woningen.

De volgende figuren geven de ligging van het projectgebied weer.



Figuur 1: Ligging projectgebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging projectgebied op luchtfoto (projectgebied rood omkaderd)

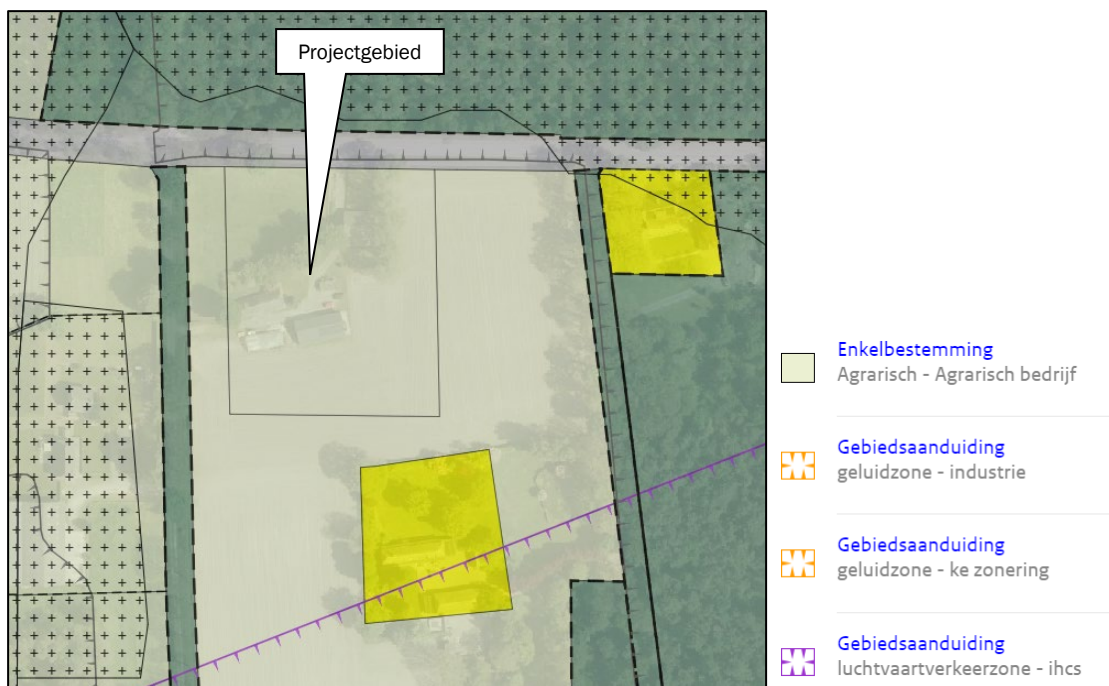


Figuur 3 Ligging projectgebied in de directe omgeving (projectgebied rood omkaderd)

1.3 Vigerend planologisch-juridisch kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Met de inwerkingtreding van deze wet heeft elke gemeente direct een omgevingsplan van rechtswege dat regels geeft over de fysieke leefomgeving voor het gehele grondgebied van de gemeente (zie artikel 22.1, aanhef en onder a, van de Omgevingswet in samenhang met artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet). Dat omgevingsplan bestaat voor nu uit een tijdelijk deel, waarin onder meer alle bestemmingsplannen zijn opgenomen die vóór 1 januari 2024 golden.

Op het projectgebied is het 'Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017' en bijbehorende herzieningen van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing, dat op 5 juli 2018 is vastgesteld. Het projectgebied heeft in dit plan de functie 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf'. Daarnaast is de enkelfunctie 'Agrarisch' van toepassing. De volgende figuur toont een uitsnede van de verbeelding van het 'Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding omgevingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

In 2009 is een vergunning verleend voor het gebouw aan de Laren 1, op basis waarvan de historische boerderij verbouwd mag worden tot woning, onder de voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de directe omgeving daarvan behouden en hersteld worden. De historische boerderij is in 2023 aangewezen als gemeentelijk monument, ten behoeve van het completeren van het monumentendossier. De verleende vergunning voor de Laren 1 wordt als een bestaand recht gerespecteerd, waardoor binnen het projectgebied twee burgerwoningen toelaatbaar zijn.

1.4 Leeswijzer

De voorliggende motivering vormt de basis voor de herziening van het omgevingsplan voor de locatie. De herziening maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling.

De omgevingsplanherziening is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de functies van de binnen de projectlocatie begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de functiebestemmingen van de verschillende functies die binnen de projectlocatie voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het omgevingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie is een (voormalig) agrarisch bedrijf gevestigd. Het huidige bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 7.552 m². Onderdeel van de locatie is een historische boerderij die de status gemeentelijk monument heeft. Het betreft een Frankische boerderij die voor de 17^{de} eeuw is gebouwd.

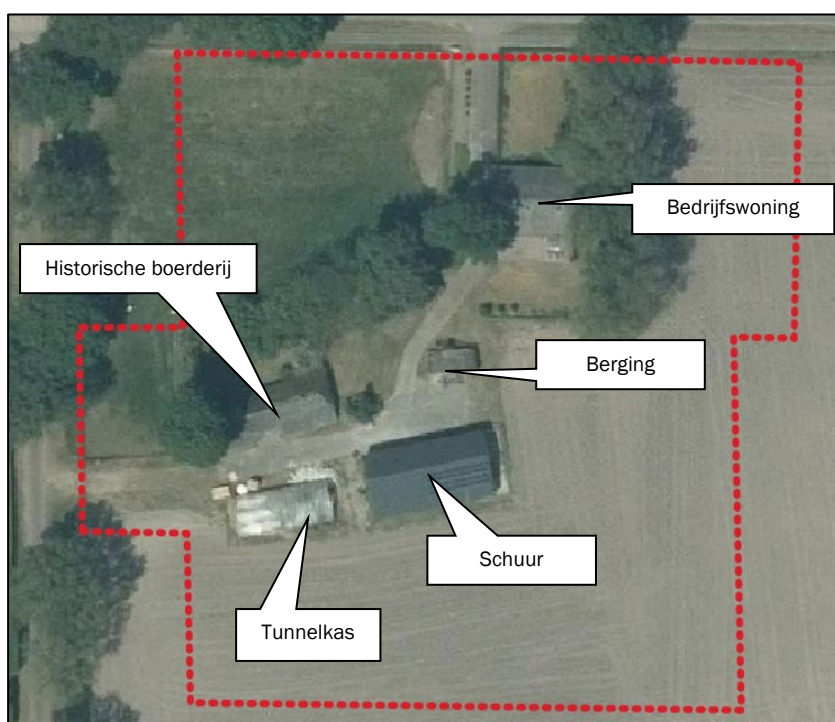
In 2009 is een vergunning verleend, op basis waarvan de historische boerderij verbouwd mag worden tot woning, onder de voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden van het gebouw en de directe omgeving daarvan behouden en hersteld worden. De historische boerderij is in 2023 aangewezen als gemeentelijk monument, ten behoeve van het completeren van het monumentendossier. De verleende vergunning voor Laren 1 wordt als een bestaand recht gerespecteerd.

Binnen het projectgebied is de volgende bebouwing aanwezig:

- een bedrijfswoning van circa 104 m²;
- historische boerderij van circa 154 m²;
- een bijgebouw van circa 164 m²;
- een tunnelkas van circa 84 m²;
- een bijgebouw van circa 17 m².

Totaal bedraagt de oppervlakte van de (bedrijfs)gebouwen 417 m².

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande bebouwing.



Figuur 5: Bestaande situatie projectgebied



Figuur 6: Bestaande situatie vogelvluchtperspectief projectgebied (bron: cyclomedia.nl)

2.2 Gewenste situatie

De locatie bestaat momenteel uit een bedrijfswoning en verschillende bijgebouwen. De bedrijfswoning aan de Peeldijk 6 wordt in gebruik genomen als burgerwoning.

De historische boerderij aan de Laren 1 wordt gerenoveerd en verbouwd tot een burgerwoning. De bijbehorende schuur blijft behouden, terwijl het bijgebouw met een oppervlakte van 17 m² en de tunnelkas worden gesloopt.

De boerderij aan de Laren 1 betreft een monumentaal pand dat momenteel onder de gemeentelijke monumentenstatus valt. Voor dit pand is in 2009 een bouwvergunning verleend voor herstel en gedeeltelijke verbouwing. In de gewenste nieuwe situatie zal het pand worden gerenoveerd, waarbij de huidige monumentenstatus komt te vervallen, maar het gebouw wel blijft aangemerkt als een 'beschermde beeldbepalend pand'. Dit betekent dat het karakteristieke aanzicht en de cultuurhistorische waarde behouden blijven, terwijl meer flexibiliteit ontstaat bij de uitvoering van de renovatie. Ter toelichting op de voorgenomen werkzaamheden is een tekening toegevoegd (bijlage 9), die tevens is besproken met de monumentencommissie.

Het bijgebouw op het perceel Laren 1 heeft een nokhoogte van 4,5 meter en een goothoogte die varieert tussen de 2,5 meter en 3 meter, terwijl het hoofdgebouw een nokhoogte van 6,9 meter heeft. Dit hoogteverschil zorgt ervoor dat het bijgebouw visueel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De lagere nokhoogte van het bijgebouw draagt bij aan de dominantie van het hoofdgebouw. Bovendien is het bijgebouw duidelijk aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. Deze plaatsing zorgt ervoor dat het bijgebouw minder zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en in minder mate invloed uitoefent op de uitstraling van het hoofdgebouw. De achteropgestelde locatie versterkt het ondergeschikte karakter van het bijgebouw, omdat het niet op de voorgrond treedt en de voorzijde van het perceel, waar het hoofdgebouw zich bevindt, de dominante visuele aanwezigheid behoudt. Gezien de afmetingen en de positionering van het bijgebouw kan worden geconcludeerd dat het bijgebouw ruimtelijk gezien ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. De bestaande verhouding tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw blijft hiermee in balans, waarbij het hoofdgebouw het ruimtelijk dominante element blijft.

Daarnaast wordt het perceel zodanig ingericht dat elke woning een eigen functievak krijgt.

Tevens wordt voorzien in een landschappelijke inpassing van het projectgebied waarbij het bestaande groen blijft behouden. Daarnaast wordt er aan de oostzijde van de Peeldijk 6 een strook met erfbeplanting gerealiseerd.

Om het voorgenomen plan planologisch vast te leggen, is de initiatiefnemer voornemens de bestemming van het bouwvlak van 'Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen', ten behoeve van twee wooneenheden. In de beoogde situatie wordt de oppervlakte van het huidige bestemmingsvlak verkleind en verdeeld over twee percelen. Het perceel met de huidige bedrijfswoning krijgt een oppervlakte van 2.000 m², waarop momenteel ongeveer 104 m² aan bebouwing aanwezig is, bestaande uit de voormalige bedrijfswoning. Het perceel met de historische boerderij en bijgebouwen heeft een oppervlakte van 2.370 m², waarop in de beoogde situatie circa 318 m² aan bebouwing aanwezig zal zijn, bestaande uit de boerderij en de schuur.

23 mei 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Op 9 april 2024 heeft het college besloten om het op 23 mei 2023 genomen principebesluit voor de locatie Peeldijk 6 en Laren 1 in Milheeze opnieuw voor maximaal één jaar geldig te verklaren, derhalve tot (uiterlijk) 26 maart 2025.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook in de bijlage).



Figuur 7: Beoogde situatie projectgebied

Behoud en borging karakteristieke en beeldbepalende waarden Laren 1

De boerderij aan de Laren 1 vormt een waardevol cultuurhistorisch element binnen het kampenlandschap. Het betreft een Frankische kortgevelboerderij, gebouwd vóór de 17e eeuw, en in 2023 aangewezen als gemeentelijk monument. Bij de voorgenomen renovatie wordt de bestaande hoofdvorm en erfstructuur behouden, waarmee de karakteristieke en beeldbepalende waarden van het erf herkenbaar blijven in de omgeving.

De karakteristieke waarden van Laren 1 zijn als volgt te omschrijven:

- Situationele waarde: de boerderij is gesitueerd op de overgang tussen de hogere akkers en het lager gelegen grasland, kenmerkend voor het historische kampenlandschap. De zichtbaarheid vanaf de Laren en Peeldijk benadrukt de historische ligging en oriëntatie van het erf.
- Ensemblewaarde: de boerderij vormt samen met de lindeboom, de waterput en de hoogstamboomgaard een herkenbaar en samenhangend erfensemble dat de agrarische ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied afleesbaar houdt.
- Typologie: de kortgevelboerderij met entree in de korte gevel vertegenwoordigt een zeldzaam

overgebleven bouwtype in deze streek.

- **Bouwmassa:** de hoofdvorm bestaat uit een traditioneel zadeldak met wolfseinden, kenmerkend voor de Brabantse boerderijarchitectuur uit de 17e eeuw.
- **Authenticiteit:** de oorspronkelijke gevelindeling, het gebruik van traditionele materialen (baksteen, keramische dakpannen) en het mariabeeldje boven de voordeur blijven behouden.
- **Afreesbaarheid en herkenbaarheid:** de oorspronkelijke ontwikkeling als agrarisch erf blijft zichtbaar, doordat het hoofdgebouw dominant blijft en de bijgebouwen ondergeschikt blijven in maat, massa en positionering.

Door behoud van deze waarden blijft het historische karakter van het erf gewaarborgd. De boerderij vormt tevens een belangrijke drager van de ruimtelijke identiteit van het gebied en draagt bij aan de herkenbaarheid van het historische bebouwingslint aan de Laren.

De genoemde karakteristieke en beeldbepalende waarden worden planologisch geborgd in de regels van het omgevingsplan. In het plan wordt vastgelegd dat:

- de hoofdvorm van de boerderij (bouwmassa en dakvorm) behouden moet blijven;
- wijzigingen in de gevelindeling of het materiaalgebruik uitsluitend zijn toegestaan indien de karakteristieke waarden niet worden aangetast;
- Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid dat voorschrijft dat karakteristieke en beeldbepalende bebouwing niet alleen behouden, maar ook juridisch-planologisch beschermd moet worden.

2.3 Verkeer, ontsluiting en parkeren

2.3.1 Verkeer en ontsluiting

Het projectgebied wordt direct ontsloten middels twee bestaande inritten aan de Peeldijk en Laren. De inrit aan de Peeldijk geeft onder andere toegang tot de bedrijfswoning (privé) en bijgebouwen. De inrit aan de Laren geeft toegang tot de bedrijfsgebouwen en de historische boerderij. In de beoogde situatie blijven beide inritten gehandhaafd.



Figuur 8: Ligging inritten en verharding

Uitgegaan wordt van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de CROW-module 'Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

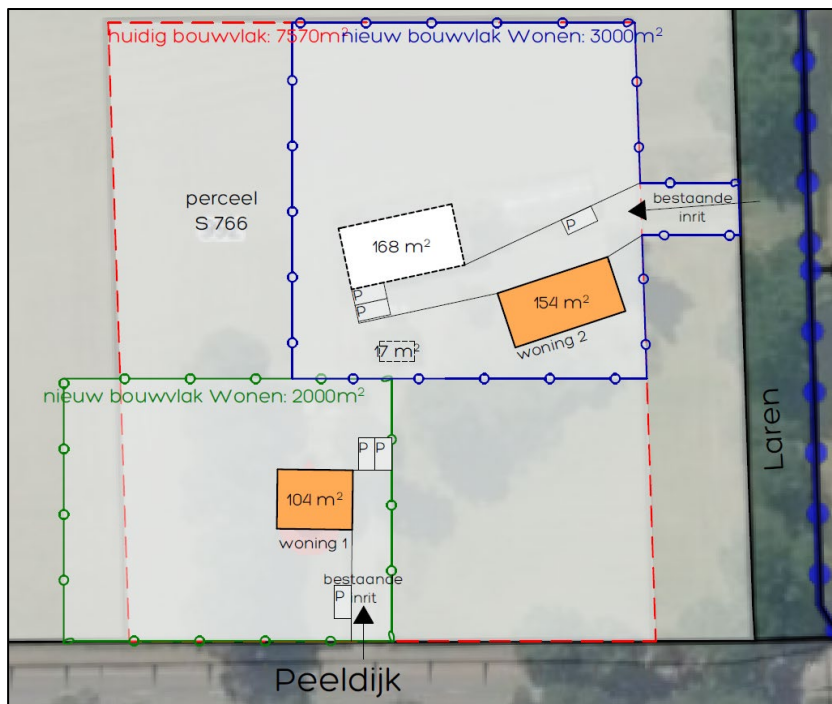
De verkeersgeneratie voor vrijstaande woningen in het buitengebied bedraagt maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. In de bestaande situatie is er 1 woning aanwezig die wordt ontsloten op de Peeldijk. In de beoogde situatie komt er een tweede woning bij die via de Laren wordt ontsloten. Dit betekent dat in de nieuwe situatie een toename is van 8,6 verkeersbewegingen. In totaal betekent dit dat er sprake is van $8,6 * 2 =$ maximaal 17,2 verkeersbewegingen per etmaal.

De Peeldijk is een 80 km-weg. Zij is berekend op dit aantal verkeersbewegingen.

2.3.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen zoals gepubliceerd in de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017'.

Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een parkeernorm van maximaal 2,4 parkeerplaatsen. In het projectgebied is in de beoogde situatie sprake van twee vrijstaande woningen. Volgens de parkeernorm zijn er daarom in totaal 5 parkeerplaatsen nodig. De volgende figuur geeft de ligging weer van de parkeerplaatsen bij de woningen. De parkeerplaatsen zijn met een 'P' aangegeven in de situatietekening. Per woning worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd.



Figuur 9: situering parkeerplaatsen woningen

2.4 Landschappelijke inpassing

De gemeente Gemert-Bakel heeft in oktober 2016 een Beeldkwaliteitsplan Buitengebied opgesteld. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Dit plan is vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Tevens wordt er vanuit de principe-uitspraak verlangd dat de twee bomen die op de 'Groene Kaart' staan behouden blijven en dat de twee percelen visueel gescheiden worden.

boomvormers zorgt er samen met de oostelijk gelegen bomenrij voor dat het tussenliggende 'open' akker meer wordt benadrukt. De erfbeplanting op perceelgrenzen draagt bij aan gewenste kleinschaligheid en het in stand houden van de grillige verkaveling van de omgeving.

Laren 1

Op het perceel van Laren 1 bevinden zich een drietal waardevolle landschapselementen. Aan de noordzijde staan 17 stuks hoogstamfruitbomen met oostelijk hiervan een solitaire beukenboom. Ter plaatse van de westelijke gevel van de boerderij staat een oude lindeboom. De lindeboom heeft vermoedelijk gefungeerd als windvanger voor het dak.

Aan de noordzijde worden geen landschapselementen toegevoegd zodat het zicht op de boerderij, lindeboom en hoogstamfruitgaard vanaf de Peeldijk/ Laren gewaarborgd blijft.

Aan zuidoostelijk gedeelte en westzijde naast de oprit zijn hagen voorzien welke het perceel omzomen. Op het zuidwestelijke hoekpunt is een solitaire boom toegevoegd ter markering van het hoekpunt van de kavel. Noordoostelijk op het perceel worden een tweetal solitaire bomen toegevoegd nabij de reeds bestaande beuk. Deze drie bomen zorgen er in combinatie met de hagen voor dat percelen duidelijk van elkaar gescheiden worden.

Deze erfbeplanting draagt bij aan gewenste kleinschaligheid en in stand houden van grillige verkaveling van de omgeving.

De plicht tot onderhoud en instandhouding van de erfbeplanting wordt gewaarborgd door deze op te nemen in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer en in de regels van het omgevingsplan.

2.5 Toetsing aan Bestemmingsplan Buitengebied 2017

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 5 juli 2018 een bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Het projectgebied heeft in dit plan gedeeltelijk de functie 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en gedeeltelijk de functie 'Agrarisch'.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. De locatie enkel voor wonen gebruiken is niet toegestaan.

Onder voorwaarden is het toegestaan om hiervan af te wijken. In artikel 4.8.3 'Wijzigen naar Wonen bij bedrijfsbeëindiging' van het bestemmingsplan zijn deze voorwaarden opgenomen. Hiernavolgend wordt aan de betreffende voorwaarden getoetst. In cursief wordt de situatie met betrekking tot onderhavig initiatief beschreven. Tevens is getoetst aan artikel 3.6.4 'Vergroting, verkleining of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'.

Voorwaarden voor het omzetten van agrarisch naar wonen:

- 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;
De locatie is te kleinschalig om nog bedrijfsmatig agrarische activiteiten uit te voeren.
- b. er reeds een bestaande woning aanwezig is;
Binnen het projectgebied is reeds een bedrijfswoning aanwezig.
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
Agrarische bedrijven worden niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden, zie paragraaf 4.5 en 4.10.
- 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 historische boerderij betreft een gemeentelijk monument. Bij de restauratie cq. gedeeltelijke herbouw van deze boerderij wordt het karakter gerespecteerd en waar mogelijk versterkt.
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;

- De bestaande verhardingen bieden genoeg ruimte om aan de parkeernorm te voldoen.*
- 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;
Een bijgebouw van 17 m² is in de beoogde situatie overbodig en wordt gesloopt, evenals de aanwezige tunnelkas. Het bijgebouw van 164 m² blijft behouden. Dit bijgebouw draagt bij aan het historisch karakter van het perceel.
Bij de woning aan de Peeldijk 6 wordt een bijgebouw gerealiseerd passend binnen de regels van het omgevingsplan.
- 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;
Voor het projectgebied is een inpassingsplan opgesteld dat hier rekening mee houdt.
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
Het projectgebied blijft onder de gestelde geurnormen zoals opgenomen in de beleidsregel, zie paragraaf 4.5.
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.
Binnen het projectgebied resteert naast de woonbestemming nog 4.006 m² dat niet binnen de nieuwe percelen met woonbestemming komt te vallen. Deze vierkante meters krijgen de bestemming 'Agrarisch'.

Voorwaarden Vergroting, verkleining of vormverandering bestemmingsvlak 'Wonen'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' wijzigen ten behoeve van de vorm- en/of grootteverandering van de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
De gronden zijn niet gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant.
- b. dit is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren;
in onderhavige situatie is sprake van een wijziging van een agrarische bestemming naar een woonfunctie. Om een tuin te kunnen realiseren en daarbij een bijgebouw te kunnen realiseren dient een deel van de agrarische functie gewijzigd te worden in een woonfunctie.
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
Omliggende agrarische bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden, zie paragraaf 4.11.
- d. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
voldaan wordt aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering, zie hiervoor de verder motivatie in onderhavige rapportage.
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;
Op het eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Bij de woning worden een drietal parkeerplaatsen gerealiseerd.
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden;
De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal uitgevoerd. Een infiltratiegreppel wordt gerealiseerd binnen het projectgebied.
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
Omliggende (agrarische) bedrijven worden niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden, zie paragraaf 4.11.

- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging;
Er zijn geen waarden toegekend aan de gronden welke worden aangetast door de beoogde ontwikkeling.
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen;
Niet van toepassing op onderhavige situatie.
- j. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
Niet van toepassing op onderhavige situatie.
- k. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'.
Er wordt voldaan de uitgangspunten van de beleidsregel, zie paragraaf 4.6.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden voor wijziging van het agrarisch gebruik in wonen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

De voorgenomen ontwikkeling ziet op het herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfswoning en het in gebruik nemen van de historische boerderij als burgerwoning. De agrarische bedrijfsfunctie is niet langer duurzaam economisch te exploiteren, waardoor hergebruik voor wonen bijdraagt aan zorgvuldig ruimtegebruik en het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op nationale ruimtelijke opgaven, zoals klimaatadaptatie, energietransitie, duurzame economie en toekomstbestendig landelijk gebied. De onderhavige ontwikkeling

heeft een kleinschalig en lokaal karakter en raakt geen van de nationale belangen of prioriteiten uit de NOVI.

Het initiatief sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI, in het bijzonder het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, het versterken van de omgevingskwaliteit en het behouden van cultuurhistorische identiteit. Gezien de beperkte omvang en de lokale betekenis valt het project echter buiten de schaal van nationale belangen, en bevat de NOVI geen specifieke regels die rechtstreeks op dit plan van toepassing zijn.

3.1.2 Omgevingswet

De Omgevingswet (Ow) is in werking sinds 1 januari 2024 en vormt de basis voor regelgeving over de fysieke leefomgeving. De regels van de Omgevingswet zijn verder uitgewerkt in het Omgevingsbesluit, Besluit kwaliteit leefomgeving en de Omgevingsregeling. Verder staan er regels voor activiteiten in het Besluit activiteiten leefomgeving en Besluit bouwwerken leefomgeving.

- In de Omgevingswet staan regels voor de procedure bij het vaststellen van een plan of het nemen van een besluit door een bestuursorgaan. Die regels gaan over participatie, milieueffectrapportage, inspraak en rechtsbescherming (bezwaar en beroep). Ook staan er in de Omgevingswet regels voor activiteiten, onder andere Natura2000-activiteiten, Flora en fauna-activiteiten, lozingsactiviteiten, milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten.
- In het Omgevingsbesluit staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen en over procedures. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de m.e.r.-(beoordelingsplichtige) projecten aangewezen. In de Omgevingsregeling staan vooral technische regels, zoals meet- en rekenregels.
- In het Bkl staan omgevingswaarden ter bescherming van de gezondheid en het milieu (onder andere voor geur en luchtkwaliteit), instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (onder andere voor geur, geluid en bodemkwaliteit), beoordelingsregels (onder andere voor vergunningplichtige Natura2000-activiteiten) en monitoringsregels waar de gemeente rekening mee moet houden bij opstellen van het omgevingsplan.
- In het Bal staan algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving, waaronder milieubelastende activiteiten (MBA's) gegroepeerd per bedrijfstak (onder andere veehouderij en bedrijf voor mestbehandeling) en lozingsactiviteiten. In het Bal wordt aangegeven wanneer activiteiten vergunningplichtig zijn.
- In het Bbl staan algemene regels over bouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken. De regels voor ruimtelijke bouwactiviteiten staan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. In het Bbl staan een aantal kleine bouwactiviteiten die altijd uitgevoerd mogen worden ongeacht de regels in het omgevingsplan.

Het planvoornemen wordt in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit deze toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen. Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie is zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeterd. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

De voorliggende ontwikkeling – het beëindigen van de agrarische bedrijfsfunctie en het herbestemmen van de locatie aan de Laren 1 en Peeldijk 6 naar wonen, waarbij de historische boerderij wordt gerenoveerd en behouden – sluit aan bij deze provinciale ambities. Door het hergebruik van bestaande bebouwing wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte en wordt versterking in het buitengebied voorkomen. De ontwikkeling draagt tevens bij aan het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit, wat aansluit bij de provinciale inzet op een herkenbaar en aantrekkelijk Brabants landschap.

Daarnaast wordt met de ontwikkeling invulling gegeven aan de doelstelling van de provincie om te werken aan een klimaatrobuuste leefomgeving, onder andere door de toepassing van een landschappelijke inpassing met inheemse beplanting en de aanleg van een hydrologisch neutrale inrichting. Dit draagt bij aan het vasthouden van water, versterkt de biodiversiteit en voorkomt hittestress.

De functiewijziging van agrarisch naar wonen past binnen het beleid van de provincie om leegstand en veroudering in het buitengebied tegen te gaan en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Door de transformatie van een niet-duurzame agrarische bedrijfslocatie naar een kwalitatieve woonfunctie wordt tevens de milieubelasting verminderd, wat bijdraagt aan de verbetering van de leefomgeving en de gezondheid van mens en natuur.

De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten en ambities van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Op grond van deze wet is elke provincie verplicht een omgevingsverordening vast te stellen, waarin alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving worden samengebracht. Voor de provincie Noord-Brabant geldt de Omgevingsverordening Noord-Brabant, die door Provinciale Staten is vastgesteld en in werking is getreden op 1 januari 2024.

De verordening bundelt de regels op het gebied van ruimte, natuur, milieu, water, bodem, landschap en cultuurhistorie in één integraal juridisch kader. Daarmee vormt zij het provinciale toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen en draagt zij bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving.

Voor de onderhavige ontwikkeling is de Omgevingsverordening Noord-Brabant het actuele toetsingskader. De ontwikkeling wordt getoetst aan de relevante bepalingen omtrent zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De projectlocatie is volgens de Omgevingsverordening gelegen binnen ‘landelijk gebied’ en ‘aardkundige waarden’.

Tot het landelijk gebied behoort het gebied buiten het bestaand stedelijk gebied. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

In hoofdstuk 5 van de omgevingsverordening zijn hiertoe instructieregels voor het omgevingsplan gemeenten vastgelegd. Het gaat hierbij om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de regulering van activiteiten. Onderhavige rapportage is de onderbouwing hiertoe voor de beoogde ontwikkeling.

Als basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn de volgende regels van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 5.10 Meerwaardecreatie;
- Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 5.12 Ontwikkelrichting;
- Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
- Artikel 5.43 Aardkundige waarden;
- Artikel 5.77 Wonen.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Artikel 5.7 – Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 5.7 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig project ziet op het wijzigen van de bestemming/ functie 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' en een aanpassing van het bouwperceel zonder toename aan bebouwing. Verder draagt de ontwikkeling bij aan een goede omgevingskwaliteit door het aanbrengen van beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing en afname van de milieubelasting door het niet langer uitoefenen van agrarische bedrijfsactiviteiten.

Artikel 5.8 – Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 5.8 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De oppervlakte van het bestemmingsvlak binnen het projectgebied wordt in de beoogde situatie verkleind en bestaat uit een perceel van 2.000 m² en een perceel van 2.060 m². Het bestaande bijgebouw met een oppervlakte van 17 m² wordt gesloopt

evenals de tunnelkas met een oppervlakte van circa 84 m². Verandering vindt plaats in de vorm van functiewijziging van betreffend(e) gebouwen.

Onderhavige ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Het plan draagt op deze manier bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een evenwichtige verdeling van functies. (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 5.9 – Toepassing van de lagenbenadering

In artikel 5.9 worden regels gesteld ten aanzien van toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. Dit betekent dat het effect van de beoogde ontwikkeling op de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag beschouwd moet worden. Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Door hierin actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De toepassing van de lagenbenadering richt zich op het effect van de ontwikkeling op de verschillende lagen die onderling met elkaar in interactie staan, waarbij de factor tijd actief wordt benut. De lagenbenadering omvat de volgende effecten:

- De ondergrond: Dit betreft de bodem, het grondwater en archeologische waarden.*
- De netwerklaag: Hierbij gaat het om infrastructuur, natuurnetwerken, energienetwerken en waterwegen, waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- De bovenste laag: Dit omvat cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de bebouwing en functies, evenals de effecten op bestaande en toekomstige functies, en de impact op volksgezondheid, veiligheid en het milieu.*

Door actief gebruik te maken van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde uit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van de optredende effecten, en de toekomstwaarde met oog op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Het onderhavige plan zorgt niet voor veranderingen in de eerste twee lagen. Er vindt echter wel een wijziging plaats in de derde laag. Het in gebruik nemen van de bedrijfswoning en de monumentale boerderij als burgerwoning draagt bij aan de continuïteit van het gebied als woon- en verblijfslocatie, doordat leegstand van percelen wordt voorkomen. Hiermee wordt dit aspect ingevuld.

Artikel 5.10 – Meerwaarderecreatie

In artikel 5.10 worden regels gesteld ten aanzien van meerwaarderecreatie. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing.

De functiewijziging van 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' aan de Peeldijk 6 en Laren 1 gaat verder dan enkel het toevoegen van een woonfunctie. De ontwikkeling levert aantoonbare meerwaarde op meerdere fronten:

1. Economische meerwaarde

De agrarische bedrijfsfunctie is beëindigd en bedrijfsmatig gebruik is niet langer rendabel of passend in de omgeving. Door herbestemming naar een woonfunctie wordt leegstand en verval voorkomen. De investering in de renovatie van de monumentale boerderij en de verbetering van de inrichting van het erf zorgt voor waardebehoud van bestaand vastgoed en een versterking van de lokale woningvoorraad in het buitengebied. De economische waarde van het gebied wordt daarmee duurzaam behouden.

2. Ecologische en landschappelijke meerwaarde

De ontwikkeling leidt tot een aanzienlijke verbetering van de landschappelijke en ecologische kwaliteit:

- Sloop van overtollige bebouwing: een tunnelkas (84 m²) en een klein bijgebouw (17 m²) worden verwijderd, waardoor het verhard oppervlak afneemt en de openheid van het kampenlandschap wordt hersteld.
- Landschappelijke inpassing: er is een erfbeplantingsplan opgesteld met inheemse soorten, hagen, solitaire bomen en struweelbeplanting die aansluiten op de historische verkavelingsstructuur. Deze maatregelen versterken de ruimtelijke samenhang, vergroten de biodiversiteit en zorgen voor een natuurlijke overgang naar het omliggende agrarische landschap.
- Hydrologisch neutrale inrichting: hemelwater wordt binnen het perceel geïnfiltreerd, waarmee wateroverlast wordt voorkomen en verdroging wordt tegengegaan.
- Beheer en instandhouding: de aanleg en het onderhoud van de erfbeplanting wordt juridisch geborgd in een anterieure overeenkomst en in de regels van het omgevingsplan.

Deze maatregelen dragen bij aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en versterken de ecologische draagkracht van het gebied.

3. Cultuurhistorische en sociale meerwaarde

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is het behoud en herstel van de historische boerderij aan de Laren 1, een gemeentelijk monument met grote cultuurhistorische waarde.

De boerderij – een zeldzame Frankische kortgevelboerderij uit vóór de 17e eeuw – wordt zorgvuldig gerenoveerd, waarbij de oorspronkelijke hoofdvorm, materialen en erfstructuur behouden blijven.

Hiermee blijft het historische karakter van het erf herkenbaar en blijft de boerderij als drager van identiteit en belevingswaarde aanwezig in het landschap.

Daarnaast levert de ontwikkeling een sociale meerwaarde op:

- Door het omvormen van een voormalige bedrijfswoning en monumentale boerderij tot twee burgerwoningen ontstaat nieuw woonaanbod in het buitengebied, passend bij de schaal en het karakter van Milheeze.
- Het herstel van het monumentale erf draagt bij aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het buitengebied, en versterkt het collectieve besef van de lokale geschiedenis.

4. Integrale benadering

De ontwikkeling is een goed voorbeeld van een integrale aanpak waarin economische, ecologische en sociale belangen met elkaar in balans zijn gebracht:

- Economisch: hergebruik en waardebehoud van bestaande bebouwing.
- Ecologisch: versterking van de landschappelijke structuur en biodiversiteit.
- Sociaal en cultureel: behoud van erfgoed en verbetering van het woon- en leefklimaat.

De maatregelen leveren niet alleen direct voordeel op voor de locatie zelf, maar dragen ook bij aan de kwaliteit van de bredere omgeving door herstel van cultuurhistorische structuren en verbetering van de landschappelijke samenhang.

Conclusie

De ontwikkeling aan de Peeldijk 6 – Laren 1 voldoet in ruime mate aan de uitgangspunten van artikel 5.10 (Meerwaardecreatie) van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Door de combinatie van functieverandering, sloop van overvloedige bebouwing, landschappelijke inpassing, behoud van een monumentale boerderij en borging van onderhoudsverplichtingen ontstaat een duidelijke en duurzame meerwaarde voor de fysieke leefomgeving.

De ontwikkeling levert een positieve bijdrage aan de economische vitaliteit, landschappelijke kwaliteit en cultuurhistorische identiteit van het buitengebied van Milheeze en sluit volledig aan bij het provinciale streven naar een evenwichtige, toekomstbestendige leefomgeving.

Artikel 5.11 – Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 5.11, kwaliteitsverbetering van het landschap: Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een omgevingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het omgevingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.

Het provinciale beleid is doorvertaald in de gemeentelijke 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' (geactualiseerd op 20 februari 2018). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, omschakeling naar een woonbestemming betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').

Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Deze voorwaarden zijn van toepassing voor zowel de locatie Peeldijk 6 als de locatie Laren 1. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist voor de locatie Peeldijk 6. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De ontwikkeling aan de Laren 1 wordt namelijk mogelijk gemaakt op basis van de zogenaamde maatwerkregeling.

In de huidige situatie is sprake van de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. In de beoogde situatie wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Op basis van deze uitgangspunten en de grondwaarden uit de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering. De volledige berekening is als bijlage toegevoegd. De resultaten van de berekening laten zien dat er voor de locatie Peeldijk 6 sprake is van een waardevermeerdering van € 8.960,00 als gevolg van de wijziging van de bestemming en een tegenprestatie van € 1.792,00 nodig is. De berekening toont de invulling van de investering. De berekening is toegevoegd als bijlage aan

onderhavige rapportage. Naast de landschappelijke inpassing van de projectlocatie bestaat de kwaliteitsinvestering ook uit het behoud en herstel van de monumentale boerderij.

Een landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch in de regels van het bestemmingsplan of voorschriften van de omgevingsvergunning vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die de aanleg, instandhouding en beheer van de beplanting borgt. Tevens wordt de sloop van één bedrijfsgebouw en de renovatie van de historische boerderij geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Artikel 5.12 – Ontwikkelrichting

Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied is het belangrijk na te denken of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt ad hoc besluitvorming en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden. Voor zover zo'n ontwikkelingsrichting al niet is opgenomen in bestaande plannen of daaruit afgeleid kan worden, kan zo'n ontwikkelingsrichting redelijk snel en eenvoudig samen met betrokkenen gemaakt worden. Het gaat om een globale denkrichting welke functies passen in de te onderscheiden gebieden met een globale bepaling van een omvang. Vervolgens biedt dit houvast bij de ontwikkeling van concrete initiatieven en kan dit als basis dienen voor de toepassing van het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan of een wijziging daarvan.

De projectlocatie Peeldijk 6 – Laren 1 te Milheeze ligt in het landelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel, binnen het kampenlandschap met oude akkers, zoals ook is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel. Dit landschapstype kenmerkt zich door kleinschalige erven, reliëfrijke gronden en een afwisseling van akkers en graslanden. De gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 en de onderliggende gebiedsprofielen geven voor dit type gebied een duidelijke ontwikkelingsrichting:

het streven is het behouden en versterken van het kleinschalige, groene karakter van het landschap, met nadruk op cultuurhistorie, landschappelijke samenhang en zorgvuldig ruimtegebruik.

Binnen deze ontwikkelingsrichting past de functieverandering van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoningen, mits:

- *er sprake is van hergebruik van bestaande bebouwing in plaats van nieuwbouw,*
- *de ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van het landschap (bijvoorbeeld door sloop van overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing), en*
- *cultuurhistorisch waardevolle elementen behouden of hersteld worden.*

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan deze uitgangspunten.

Het project voorziet in de herbestemming van bestaande bebouwing zonder uitbreiding van het ruimtebeslag, in combinatie met de sloop van een aantal niet-karakteristieke opstallen en de aanleg van een inpassingsplan met inheemse beplanting.

Daarnaast wordt de historische Frankische boerderij aan de Laren 1, een gemeentelijk monument, gerenoveerd en behouden, waarmee de cultuurhistorische identiteit van het erf en het landschap wordt versterkt.

De verkleining van het bouwvlak en de realisatie van een landschappelijke inrichting met streekeigen soorten dragen bij aan de versterking van de beleevingswaarde van het kampenlandschap en sluiten aan bij de ontwikkelingsrichting zoals door de gemeente Gemert-Bakel beoogd.

De transformatie van agrarisch gebruik naar een woonfunctie is daarmee in lijn met de gewenste

gebiedsontwikkeling voor dit deel van het buitengebied: kleinschalige, kwalitatieve en cultuurhistorisch verantwoorde functieveranderingen in plaats van grootschalige nieuwvestiging.

Conclusie

De ontwikkeling aan Peeldijk 6 – Laren 1 past binnen de ontwikkelingsrichting van het landelijke gebied zoals bedoeld in artikel 5.12 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant en zoals uitgewerkt in de Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040.

De functieverandering van agrarisch naar wonen, in combinatie met de sloop van overtollige bebouwing, de landschappelijke inpassing en het behoud van het monumentale erf, draagt bij aan een toekomstbestendige ontwikkeling van het buitengebied en voorkomt ongewenste verrommeling.

Er is daarmee sprake van een passende en richtinggevende ontwikkeling die aansluit bij de beleidsmatige visie voor dit deel van het Brabants buitengebied.

Artikel 5.14 - Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

De regeling biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied, zolang deze als doel hebben de omgevingskwaliteit te versterken. Belangrijkste voorwaarde daarbij is dat een initiatief realisering van de 'groene ontwikkeling' als doel heeft. De rode ontwikkeling (de toe te laten gebruiks- of bouwactiviteit) staat ten dienste van dat groene doel en wordt daarvoor volledig ingezet. Daarom is opgenomen dat de rode ontwikkeling tot doel heeft om de omgevingskwaliteit te versterken en daarvoor de middelen biedt.

'Groen' heeft in de rood-voor-groen benadering een brede betekenis: het versterken van omgevingskwaliteit. Dat impliceert dat de inzet (mede) is gericht op algemene belangen en dat het niet alleen een individueel belang betreft. Het kan bijvoorbeeld gaan om de aanleg van natuur en landschapselementen, sloop van leegstaande gebouwen, behoud en versterking van cultuurhistorische waarden en kenmerken, klimaatmaatregelen maar ook het verminderen van emissies van milieuhinderlijke stoffen. Uiteraard rekening houdend met de specifieke kenmerken, waarden en functies in een gebied. Uitgangspunt van de regeling is dat de versterking van omgevingskwaliteit is gericht op de fysieke leefomgeving van het landelijk gebied.

Gedeputeerde Staten hebben een beleidsregel vastgesteld die invulling geeft aan de minimale omvang van de fysieke tegenprestatie die verwacht wordt bij het toevoegen van een woning. In de beleidsregel zijn de uitgangspunten opgenomen die Gedeputeerde Staten hanteren voor de kosten van sloop, aanleg van natuur en landschapselementen of het inleveren van stikstofruimte. De beleidsregel bevordert een gelijke toepassing binnen de provincie.

Als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Peeldijk 6 betreft geen nieuwe toevoeging van bebouwing, maar is gericht op het behoud en herstel van een cultuurhistorisch waardevol gebouw.

De bestaande voormalige bedrijfswoning aan de Peeldijk 6 maakt onderdeel uit van het historische erf dat kenmerkend is voor het kampenlandschap ten oosten van Milheeze. Het pand bezit beeldbepalende waarde vanwege zijn ligging aan de oude ontginningsas, de traditionele hoofdvorm en de relatie met de aangrenzende agrarische gronden.

Door de functiewijziging naar burgerwoning wordt het gebouw duurzaam behouden en blijft het in gebruik, waarmee verval en leegstand worden voorkomen.

De instandhouding van het pand draagt direct bij aan de versterking van de omgevingskwaliteit, in lijn met artikel 5.14. De rode ontwikkeling (het planologisch toestaan van de woonfunctie) is hierbij uitsluitend het middel om het cultuurhistorisch waardevolle gebouw te behouden.

Daarnaast voorziet het plan in een landschappelijke inpassing met erfbeplanting langs de perceelranden, waardoor het historische erfbeeld wordt hersteld en de relatie tussen bebouwing en landschap wordt versterkt.

De verdere onderbouwing en borging van deze kwaliteitsversterkende maatregelen zijn opgenomen in paragraaf 3.2.3 (Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant).

Conclusie

De ontwikkeling aan de Peeldijk 6 voldoet aan de uitgangspunten van artikel 5.14 Omgevingsverordening Noord-Brabant.

De herbestemming naar een woonfunctie heeft primair tot doel het behoud van een beeldbepalend, cultuurhistorisch waardevol gebouw, waarmee de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van het buitengebied worden versterkt.

Er is daarmee sprake van maatwerk dat bijdraagt aan een duurzame verbetering van de fysieke leefomgeving.

Artikel 5.43 - Aardkundige waarden

In artikel 5.43 zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen in een aardkundig waardevol gebied. In het omgevingsplan worden regels opgenomen gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart Noord-Brabant. De regels dienen ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Volgens de omgevingsverordening loopt ter hoogte van het projectgebied het Peelrandbreukstelsel als aardkundig waardevol gebied. In het omgevingsplan is het projectgebied niet specifiek aangeduid als aardkundig waardevol gebied. Onderhavige ontwikkeling heeft geen onevenredige nadelige invloed op de aardkundig en geomorfologisch waardevolle Peelrandbreuk. Het gaat om de herbestemming van een locatie. Bewerking van de bodem beperkt zich tot het verwijderen van verharding.

Artikel 5.77 Wonen

In artikel 5.77 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen. Een omgevingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De realisatie van de woning aan de Laren 1 wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 5.14 (maatwerk ten behoeve van omgevingskwaliteit).

In de beoogde situatie wordt de voormalige bedrijfswoning aan de Peeldijk 6 gebruikt als burgerwoning. Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant

In artikel 7.1.5 van de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant is geregeld dat Gedeputeerde Staten bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit een aantal uitgangspunten hanteren. Bij de realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing (7.1.5 onder e) gelden de volgende uitgangspunten:

- 1°. is de bijdrage in het versterken van omgevingskwaliteit € 62.500 per toe te voegen wooneenheid;
- 2°. is de realisatie van wooneenheden alleen inpandig mogelijk;
- 3°. worden karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken behouden en het behoud juridisch geborgd;

- 4°. wordt bij de situering van de bijgebouwen rekening gehouden met de te behouden karakteristieke waarden van de bebouwing;
- 5°. wordt behoud van de karakteristieke of cultuurhistorische waarden en kenmerken van de bebouwing, waaronder het tegengaan van verstoring van die waarden door het realiseren van uitbouwen, juridisch geborgd; en
- 6°. worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.

Artikel 7.1.6 Waardering fysieke tegenprestatie

- 1. Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit de volgende uitgangspunten:
 - e. in het geval een ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorische waarden, waaronder het terugbrengen van oude landschappelijke cultuurhistorische elementen of het behoud van aantoonbare cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, kunnen de aantoonbaar gemaakte kosten daarvoor worden ingezet als tegenprestatie voor omgevingskwaliteit, behoudens in het geval dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 5.14, derde lid, onder d, van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het initiatief richt zich expliciet op het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, te weten de monumentale Frankische kortgevelboerderij aan de Laren 1 te Milheeze. Deze boerderij, die dateert van vóór de 17e eeuw en is aangewezen als gemeentelijk monument, vormt een belangrijk drager van de ruimtelijke en cultuurhistorische identiteit van het kampenlandschap. De voorgenomen werkzaamheden zijn primair gericht op het duurzaam behouden van deze waarden en passen daarmee binnen de systematiek van artikel 7.1.6 van de Beleidsregel Omgevingsrecht Noord-Brabant, waarin is bepaald dat aantoonbaar gemaakte kosten voor behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kunnen worden ingezet als fysieke tegenprestatie ter versterking van de omgevingskwaliteit.

In dit kader wordt nadrukkelijk onderscheid gemaakt tussen regulier onderhoud en herstelwerkzaamheden die bijdragen aan het duurzaam behoud van karakteristieke en monumentale waarden. De opgevoerde werkzaamheden betreffen geen dagelijks onderhoud, maar ingrepen die noodzakelijk zijn om het oorspronkelijke karakter, de constructieve stabiliteit en de authenticiteit van het pand te waarborgen.

De werkzaamheden omvatten onder meer:

- *Herstel van gevelmetselwerk: de bestaande buitengevels worden deels hersteld en deels opnieuw opgetrokken met hergebruik van originele gevelstenen, waarbij traditionele voeg- en metseltechnieken worden toegepast. Beschadigde delen worden zorgvuldig gereinigd en opnieuw verankerd aan de binnenmuren om trekkrachten op te vangen en toekomstige scheurvorming te voorkomen.*
- *Plaatsing van authentieke kozijnen: alle kozijnen worden vervangen door historiserende houten kozijnen met een traditionele profilering en roedeverdeling, uitgevoerd in duurzaam hardhout (Meranti) en afgewerkt in de oorspronkelijke kleurstelling. Hiermee wordt de oorspronkelijke gevelindeling en detaillering hersteld.*
- *Vervanging van het dak: de bestaande golfplaten worden volledig verwijderd en vervangen door een geïsoleerd dak met natuurriet en een gedeeltelijke dakvoet van keramische pannen, conform de historische verschijningsvorm. De traditionele dakopbouw en detaillering (zoals nokafwerking met rietvorsten) worden daarbij hersteld.*
- *Versteving van fundering en stutwerk: de fundering wordt versterkt om scheefstand van de buitenmuren tegen te gaan. Dit omvat het aanbrengen van nieuwe strokenfunderingen en tijdelijke stutconstructies om de historische gevels tijdens de werkzaamheden te behouden. Hiermee wordt de structurele levensduur van het pand aanzienlijk verlengd.*
- *Herstel van het erf en de groene inpassing: de historische boomgaard wordt hersteld en de aanwezige lindebomen nabij de woning worden tijdens de werkzaamheden beschermd. Deze groene elementen maken integraal onderdeel uit van het cultuurhistorische ensemble en versterken de herkenbaarheid van het oorspronkelijke boeren erf.*

De totale meerkosten die direct verband houden met deze behoudsmaatregelen bedragen € 62.651,- incl. btw, zoals opgenomen in de onderbouwing Herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing Laren 1 (Donkers Relou, 2025). Deze investering overschrijdt het bedrag van € 62.500 per wooneenheid zoals genoemd in artikel 7.1.5, onder e. Hiermee kan de ontwikkeling worden aangemerkt als voldoende fysieke tegenprestatie in het kader van kwaliteitsverbetering van de omgevingskwaliteit.

Door deze ingrepen wordt niet alleen het voortbestaan van een karakteristiek monument gewaarborgd, maar wordt tevens de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van het kampenlandschap versterkt. De restauratie vormt daarmee een tastbare invulling van de provinciale doelstelling om cultuurhistorische waarden als onderdeel van de fysieke leefomgeving duurzaam te behouden en te versterken.

De berekening is toegevoegd als bijlage aan onderhavige rapportage.

3.3 Beleid waterschap

3.3.1 Waterbeleid

Beleid waterschap Aa en Maas

Het Waterbeheerplan 2022-2027

In het waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

- Waterveiligheid;
Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
- Schoon Water;
In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.

In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

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

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen

Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen de projectlocatie is de Waterschapsverordening waterschap Aa en Maas 2024 van toepassing. De verordening bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de verordening is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Hydrologische uitgangspunten bij de regels van de Waterschapsverordening voor het afvoeren van hemelwater

Voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt worden de hydrologische uitgangspunten gehanteerd. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

Legger

De verordening verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Uitgangspunten weging van het waterbelang

Het waterschap toetst op acht onderwerpen, de 'uitgangspunten watertoets', om te beoordelen of in het plan voldoende rekening is gehouden met de waterbelangen.:

1. Voorkomen van vervuiling;
2. Wateroverlastvrij bestemmen;
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
4. Vuil water en hemelwater scheiden;
5. hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
6. Waterschapbelangen;
7. Meervoudig ruimtegebruik;
8. Water als kans.

In paragraaf 4.10 is de waterparagraaf opgenomen, waarin wordt beoordeeld of de waterbelangen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voldoende gewaarborgd zijn.

3.3.2 Gemeentelijk Watertakenplan

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld.

Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente houdt bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. Hemelwater dient zo lokaal mogelijk te worden verwerkt en benut voor het aantrekkelijk maken van de leefomgeving. Dat betekent het volgende:

- regenwater gebruiken daar waar het valt;
- de inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- communiceren met inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid die we hebben om wateroverlast te voorkomen; ieder moet zijn steentje 'wegdragen'.

In het GWTP zijn eisen opgenomen waaraan een waterbergingsvoorziening dient te voldoen (capaciteit, vormgeving, ligging, noodzaak overloop) en eisen voor het opnemen van een gebruiksregel waterbergingsvoorziening in een bestemmingsplan. Verder zijn aandachtspunten opgenomen rondom lozen op de riolering en aansluiten op de riolering.

Omgang met hemelwater bij nieuwbouw

Vanwege de impact op stedelijk gebied hanteert de gemeente bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak). Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.

Voor alle uitbreidingslocaties geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd. Dit wordt afgedwongen met voorwaardelijke gebruiksregels in het bestemmingsplan.

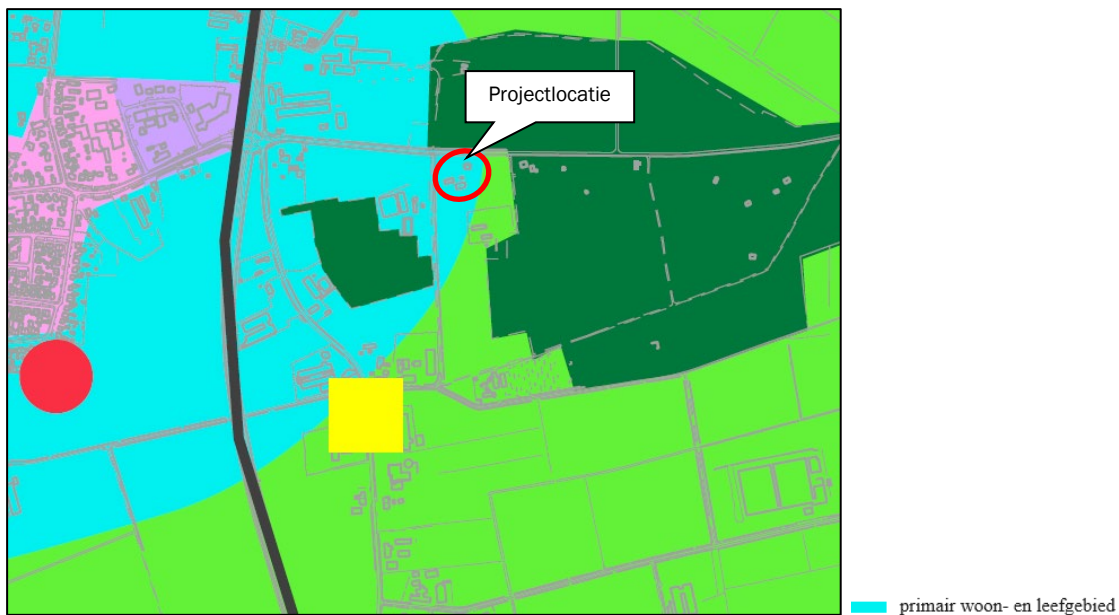
In paragraaf 4.10 is de waterparagraaf opgenomen, waarin wordt beoordeeld of de waterbelangen in het kader van de voorgenomen ontwikkeling voldoende gewaarborgd zijn.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De projectlocatie is gelegen in de zone 'primair woon- en leefgebied' (zie volgende figuur). Binnen dit gebied is een menging van bedrijvigheid uit de agrarische sector, recreatie, wonen en niet-agrarische bedrijvigheid gewenst. Gezien de ligging van de locatie in een gemengd gebied met meerdere (agrarische) bedrijven en woningen is de beoogde ontwikkeling passend binnen het gebied.



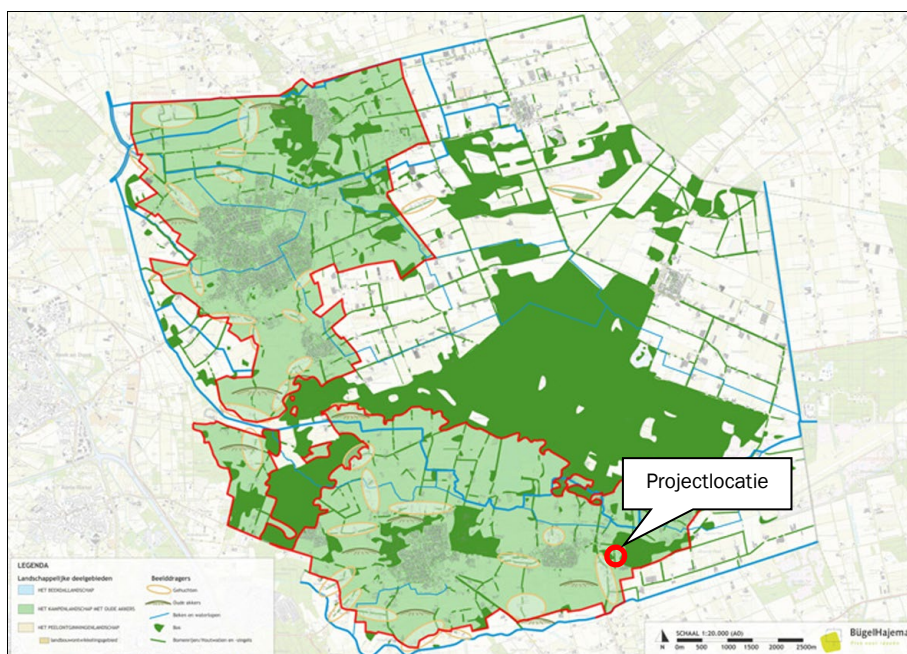
Figuur 11: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

3.4.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel

In het beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel worden richtlijnen gegeven voor de bebouwing en de erven in de onderscheiden deelgebieden.

De volgende figuur toont een weergave van de ligging van de projectlocatie binnen het betreffende deelgebied.



Figuur 12: 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' Gemert-Bakel: Deelgebied 'Kampenlandschap met oude akkers'

Volgens de bijbehorende kaart is de projectlocatie gelegen in het 'Kampenlandschap met oude akkers'.

Kampenlandschap met oude akkers

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt).

Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit:

- akkers op de hoger gelegen dekzandrug;
- grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en;
- het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

Kenmerken van het Kampenlandschap:

- Kleinschalig en groen karakter;
- Hoogteverschillen;
- Oude akkers.

Werken aan beeldkwaliteit:

Het kampenlandschap heeft veel kwaliteit van zijn oorspronkelijke groene en kleinschalige uitstraling verloren. Diverse ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat vele landschapselementen zijn verdwenen, zoals perceelsrandbeplantingen en esrandbeplantingen rondom de oude akkers. De huidige beeldkwaliteit van het kampenlandschap wordt overwegend bepaald door het fraaie reliëf (glooiend landschap), de grillige verkaveling en restanten van het oorspronkelijke aaneengesloten groene netwerk aan landschapselementen.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken. Dit betekent het toevoegen van lijnvormige landschapselementen, zoals houtwallen en -singels, aan de nog aanwezige landschapselementen in het landschap. Er wordt ingezet op het aanzetten van het aaneengesloten groene raamwerk aan landschapselementen, waarbinnen de bebouwing een plek heeft. Het streven is hiermee een aantrekkelijk landschap te bieden in dit cultuurhistorisch waardevolle landschap. Er wordt gewerkt aan een aantrekkelijk landschap om in te wonen, werken en recreëren.

Ontwikkelingen binnen het landschap:

De ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In het Kampenlandschap met oude akkers is kleinschaligheid leidend.

Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Voor een goede landschappelijke inpassing dienen drie aspecten bekeken te worden:

1. Past de ontwikkeling bij de karakteristieken van de omgeving, oftewel het landschap?
2. Draagt de ontwikkeling bij aan het behouden of versterken van de samenhang tussen erf & landschap, oftewel is er sprake van een goede erfinrichting?
3. Past de uitstraling van de bebouwing bij de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied?

Om te kijken of het initiatief tevens past binnen de visie op het Kampenlandschap zijn de volgende punten sturend:

- Kleinschaligheid dient gerespecteerd te worden;
- Nadruk op de cultuurhistorie en recreatie.

Randvoorwaarden

Voor elke categorie gelden bepaalde randvoorwaarden. De details per categorie zijn onder andere verder uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan.

Randvoorwaarden landschap:

- Uitstraling
- Kwaliteitsverbetering (extra inspanning)

Randvoorwaarden erfinrichting:

- Uitstraling
- Ontwikkelrichting van het erf
- Situering van de bebouwing
- Ontsluiting van het erf
- Erfbeplanting
- Beplantingssoorten
- Specifieke randvoorwaarden voor de oude akkers

Randvoorwaarden uitstraling bebouwing (vormgeving):

- Gebiedseigen nieuwe bebouwing
Randvoorwaarde voor nieuwe bebouwing, beeldbepalende objecten die zich willen laten zien, is een zichtbare architectonische vormgeving en uitstraling die is gebaseerd op de historische bouwkunst uit het gebied (inspiratiebron).
- Nieuwe bebouwing nabij beelddragende gebouwen
Voor de toevoeging van nieuwe bebouwing op een erf waarbij sprake is van een beelddragend gebouw (monumentaal of karakteristiek), gelden de volgende randvoorwaarden:
 1. Een nieuw woongebouw dient visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw;
 2. Bijgebouwen of bedrijfsgebouwen nemen een ondergeschikte positie in op het erf.
- Hergebruik gebouwen (functieverandering)
Bij voorkeur worden bestaande (beelddragende) gebouwen hergebruikt voor een nieuwe functie, waardoor het oorspronkelijke karakter van de gebouwen/het erf behouden blijft.
- Vormgeving, materiaal- en kleurgebruik
Qua vormgeving, materiaal- en kleurgebruik zijn er verschillende richtlijnen, welke verschillen per type bebouwing. Voor zowel (agrarische) bedrijfsbebouwing als voor (bedrijfs)woningen en bijgebouwen is het uitgangspunt dat ze passen bij het karakter en de uitstraling van de omgeving. Details per type bebouwing zijn onder andere uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan.
- Ambitie duurzaamheid
Er wordt eveneens gestreefd naar duurzaamheid. Wel gelden ook hier enkele randvoorwaarden, met name met betrekking tot de uitstraling en situering. Zo dienen bijvoorbeeld zonnepanelen geplaatst te worden op plekken die vanaf de openbare ruimte niet of minimaal zichtbaar zijn, ze niet op het voorgeveldakvlak van een gebouw worden geplaatst, ze op ten minste 0,5-1 meter van de dakrand komen te liggen, etc.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functiewijziging op de desbetreffende locatie, waarop zich een gemeentelijk monument in de vorm van een historische boerderij bevindt. Deze boerderij zal gerenoveerd worden, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle elementen, zoals een aantal solitaire bomen en de hoogstamboomgaard, behouden blijven. Op deze manier wordt het boerenerf, als cultuurhistorisch waardevol element, gehandhaafd. Door de verbouwing van de boerderij en de herbestemming naar een burgerwoning worden de cultuurhistorische waarden van het gebouw zowel hersteld als behouden. Gezien deze maatregelen is de onderhavige ontwikkeling passend voor de locatie.

Er is tevens een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke rekening houdt met de richtlijnen van het Beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert-Bakel.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling past binnen de visie, het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt toegelicht dat het initiatief daarbij eveneens geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van bedrijven in de omgeving.

3.4.3 Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2024

De Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 is op 27 mei 2025 vastgesteld en op 26 juni 2025 in werking getreden. De visie beschrijft de koers van de gemeente richting 2040 en bevat de ambities voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. De visie is opgesteld in het kader van de Omgevingswet en vormt een integrale, gebiedsgerichte toekomstvisie voor de zeven kernen en het buitengebied van Gemert-Bakel.

De centrale ambitie van de visie is het behouden van vitale kernen en het ontwikkelen van een toekomstbestendig buitengebied. De gemeente wil ruimte bieden aan maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen, mits deze bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving en passen binnen het karakter van het gebied. De Omgevingsvisie werkt met een integrale benadering, waarin thema's als wonen, landbouw, landschap, natuur, erfgoed, water, energie en mobiliteit in samenhang worden beschouwd.

Voor het buitengebied hanteert de gemeente het principe van transformatie met kwaliteit. De traditionele landbouwfunctie staat onder druk, waardoor steeds meer agrarische locaties vrijkomen. De visie biedt ruimte voor hergebruik van bestaande bebouwing voor nieuwe functies, zoals wonen, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid of maatschappelijke functies, mits deze zorgvuldig worden ingepast, bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit en geen afbreuk doen aan de landschappelijke en ecologische waarden. Het buitengebied moet zich ontwikkelen tot een gevarieerd en aantrekkelijk woon- en leefgebied, waarin landbouw, natuur, landschap en wonen in balans zijn.

Binnen de visie neemt ook het thema landschap en erfgoed een belangrijke plaats in. De gemeente streeft naar behoud en versterking van de landschappelijke identiteit, waarbij de oorspronkelijke structuren, openheid en zichtlijnen als uitgangspunt gelden. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en karakteristieke erven dienen behouden te blijven en waar mogelijk te worden hersteld. Ook wordt ingezet op vergroening en biodiversiteit, waterberging, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving.



Figuur 13: Uitsnede kaart Omgevingsvisie

De voorgenomen ontwikkeling aan de Peeldijk 6 en Laren 1 te Milheeze sluit nauw aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie 2040. Het plan voorziet in de transformatie van een voormalige agrarische locatie naar een woonfunctie, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. Hierdoor wordt leegstand voorkomen en wordt zorgvuldig omgegaan met de beschikbare ruimte. De

herbestemming past binnen de gemeentelijke ambitie om functieverandering in het buitengebied toe te staan, mits sprake is van kwaliteitsverbetering.

Het project voorziet in de sloop van overtollige bebouwing (een bijgebouw van 17 m² en een tunnelkas van circa 84 m²) en de aanleg van een landschappelijke inpassing met inheemse beplanting en erfbepanting conform het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Daarmee wordt niet alleen de erfstructuur versterkt, maar ook de ruimtelijke samenhang met het omliggende kampenlandschap hersteld. Door de reductie van verharding en de aanleg van infiltratievoorzieningen wordt tevens invulling gegeven aan de gemeentelijke doelstellingen voor klimaatadaptatie en hydrologisch neutraal bouwen.

Een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling is het behoud en herstel van de historische boerderij aan de Laren 1, die is aangewezen als gemeentelijk monument. De restauratie en herbestemming van deze boerderij draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorische identiteit van het gebied en sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om waardevolle bebouwing en beeldbepalende erven te behouden. De oorspronkelijke hoofdvorm, materialen en erfstructuur blijven gehandhaafd, waardoor het karakter van het erf herkenbaar blijft binnen het historische landschap.

Ook op sociaal en ecologisch vlak levert de ontwikkeling een positieve bijdrage. Door het creëren van twee woonfuncties op bestaande erven wordt voorzien in een beperkte, passende toevoeging aan de woningvoorraad in het buitengebied, zonder dat sprake is van nieuw ruimtebeslag. De nieuwe inrichting bevordert de biodiversiteit en versterkt de beleving van het landschap.

4. Omgevingsaspecten

4.1 M.e.r.-plicht

Het doel van de mer-beoordeling is onderzoeken of het project mogelijk leidt tot aanzienlijke milieugevolgen. Hiertoe dient de initiatiefnemer een aanmeldnotitie aan te leveren. De aanmeldnotitie geeft aan de hand van de criteria van bijlage III van de Europese mer-richtlijn een beschrijving van:

- De kenmerken van het project;
- De locatie van het project;
- De potentiële milieugevolgen van het project.

Als er potentiële effecten zijn, bevat de aanmeldnotitie informatie over de mitigerende maatregelen die kunnen worden genomen om die effecten te verminderen. Deze mitigerende maatregelen dienen te worden vastgelegd in het omgevingsplan of de omgevingsvergunning. De uitvoering van deze maatregelen is daarmee wettelijk geborgd. Het besluit over de mer-beoordeling staat open voor bezwaar en beroep. Om die reden is het van belang om zorgvuldig en helder te motiveren waarom voor het project geen MER nodig is.

Een stedelijk ontwikkelingsproject staat in bijlage V van het Omgevingsbesluit vermeld onder de categorie Infrastructuur en ruimte (J11). Een mer-beoordeling is verplicht voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningen, winkelcentra en parkeerterreinen.

In bijlage V van het Omgevingsbesluit staat bij een stedelijk ontwikkelingsproject in kolom 4 het omgevingsplan genoemd als wettelijk besluit. In plaats van het omgevingsplan kan de mer-beoordeling ook onderdeel zijn van het besluit over de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

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

Tabel 1: Onderdeel J11 van bijlage V van het omgevingsbesluit

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In onderhavige situatie is enkel sprake van een functiewijziging waarbij geen sprake is van toename van ruimtebeslag en bebouwing. De oppervlakte van het bouwperceel wordt verkleind en gesplitst. De wijzigingen zijn niet zo omvangrijk dat belangrijke milieugevolgen zijn te verwachten. Er is daarom geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

4.2 Het beschermen van de gezondheid en milieu

Het aspect gezondheid heeft de laatste jaren meer aandacht gekregen bij het opstellen van plannen. Aangetoond moet worden dat een ruimtelijke ontwikkeling geen negatief effect heeft op de volksgezondheid.

Een beoordeling van de effecten op de volksgezondheid doet zich met name voor de ontwikkeling van of in de buurt van veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen. In deze paragraaf wordt het plan aan deze aspecten getoetst.

4.2.1 Veehouderijen

Bij het beoordelen van de effecten van veehouderijen op de volksgezondheid wordt onderscheid gemaakt in endotoxinen en geitenhouderijen. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 - die bedoeld is bij de nieuwvestiging of verandering van veehouderijen - biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen.

Endotoxinen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het projectgebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

De afstand tussen de woningen aan de Peeldijk 6 en Laren 1 en de varkenshouderij aan Heikamp 4 dient minimaal 70 meter te bedragen op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0'. De afstand tot de pluimveehouderij aan Hoeven 4 dient minimaal 193 meter te bedragen op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0'. Dit wordt gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van deze veehouderij. De werkelijke afstand bedraagt voor beide meer dan 400 meter.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat omwonenden in een straal van 2 km rondom geitenhouderijen een verhoogde kans hebben op longontsteking. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van geitenhouderijen moet beoordeeld worden of er een effect is op de volksgezondheid. Binnen een afstand van 2,0 kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen.

4.2.2 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van meer dan 7 kilometer van de projectlocatie ligt een hoogspanningslijn. Gelet op de afstand tussen de projectlocatie en deze lijn vormt dit aspect geen belemmering.

4.2.3 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de omgevingsplan praktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af

van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijv. bespuitingen in de lage bometeelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

De richtafstand van 50 meter is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen zoals aardappelen worden neerwaarts bespoten, wat de drift (voor zover deze al bestaat) aanzienlijk beperkt.

Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet een driftreducerende spuittechniek worden toegepast. Ook is een maximale windsnelheid (5 meter/seconde) opgenomen waarbij nog gespoten mag worden.

Een viertal aandachtspunten zijn van belang:

- Wat wordt planologisch mogelijk gemaakt en geldende bestemming(en);
- Welke gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt;
- Wat zijn de effecten van de gewasbeschermingsmiddelen voor de mens bij blootstelling en het gebruik van driftreducerende middelen of maatregelen;
- Overheersende windrichting.

Binnen het projectgebied bevinden zich twee bestaande woningen: één aan de Peeldijk 6 en één aan de Laren 1. Beide woningen zijn binnen het geldende planologisch kader toegestaan. De voormalige bedrijfswoning aan de Peeldijk 6 wordt in de nieuwe situatie gebruikt als burgerwoning, terwijl de woning aan de Laren 1 reeds een woonfunctie heeft op basis van de verleende vergunning uit 2009. De voorgenomen ontwikkeling leidt derhalve niet tot een toename van het aantal woonfuncties.

Aangezien geen nieuwe gevoelige functies worden toegevoegd en de situering van de bestaande woningen ongewijzigd blijft, is er geen sprake van een verslechtering van de afstand tussen agrarische percelen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt en de aanwezige woonfuncties. De bestaande situatie blijft gehandhaafd en voldoet aan de uitgangspunten voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee wordt geconcludeerd dat het aspect spuitzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Van belang is hierbij de mate van (on)waarschijnlijkheid van de wijziging van het gebruik van de omliggende gronden. In het voorliggende geval is relevant dat de gronden aan de overzijde van de weg in gebruik zijn voor agrarische activiteiten. Echter, deze agrarische activiteiten betreffen geen teelt van gewassen waarvoor gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden.

Beide percelen worden volledig omringt door een beukenhaag. Daarnaast wordt aan oostzijde van het projectgebied, naast de bestaande woning met bijbehorende tuin, een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Ten zuiden van de historische boerderij staan bebouwingen in de vorm van een bijgebouw. Hierdoor wordt voorkomen dat drift, mocht deze al ontstaan, tot aan de gewenste tuinen en woningen rijkt. Gezien het voorgaande kan daarom redelijkerwijs worden gesteld dat binnen de projectlocatie geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat zullen ontstaan.

4.3 Geluid door activiteiten

In de fysieke leefomgeving zijn veel activiteiten gerelateerd aan geluid. Ze veroorzaken geluidhinder of worden eraan blootgesteld. Daarom zijn er regels opgesteld om geluid te beheersen. Deze regels hebben betrekking op geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen, evenals op de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties.

4.3.1 Geluid door (spoor) wegen en industrieterreinen

Het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen en de impact ervan op omliggende geluidgevoelige functies wordt gereguleerd door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit besluit bevat instructieregels om het geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen te beheersen (artikel 3.18, lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond (GPP) als omgevingswaarde en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE).

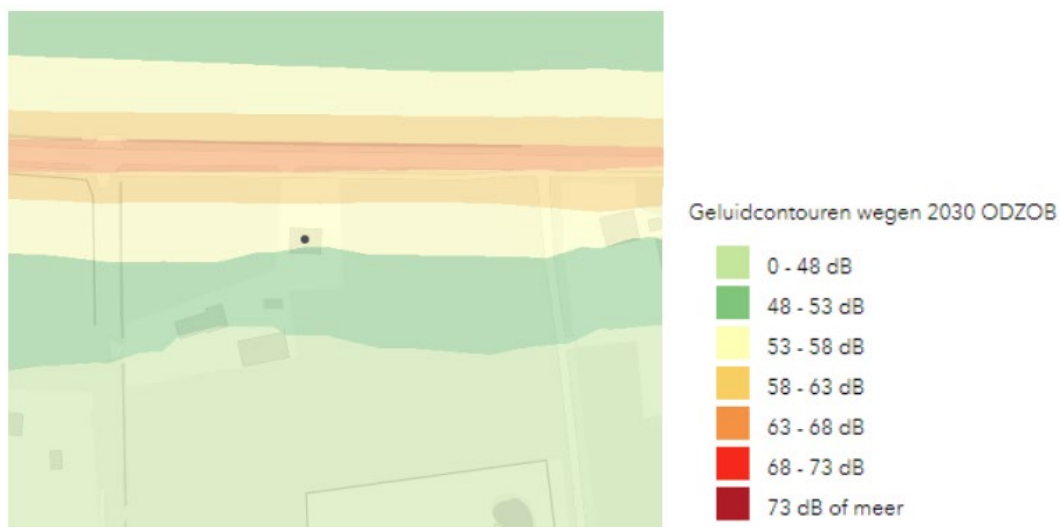
Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het geluidaandachtsgebied van wegen, spoorwegen en industrieterreinen is het belangrijk om het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen te beoordelen (conform artikel 3.20 van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Hierbij wordt getoetst aan de waarden die zijn vastgesteld in het besluit.

Tabel 2: waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving:

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en Waterschapswegen	53	70	70
Gemeente- en Waterschapswegen in uitleggebieden voor stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en wijk-/buurtontsluitingswegen	53	58	58
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

De Peeldijk betreft een 80 km/uur-weg. De projectlocatie is gelegen aan een doorgaande weg in het buitengebied van Milheeze. Binnen het projectgebied zijn in de beoogde situatie twee geluidgevoelige objecten aanwezig. De noordelijk gelegen woning is in de bestaande situatie reeds een geluidgevoelig object. Door de toevoeging van een woning in de historische boerderij ontstaat een nieuw geluidgevoelig object. Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt ligt de nieuwe woning in de geluidcontour 51-55 sB van de Peeldijk. Op basis van voorgaande tabel 2 is de grenswaarde voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen 60 dB. Hieraan wordt voldaan. Het aspect geluid door wegen vormt geen belemmering in onderhavige situatie.



Figuur 14: Uitsnede Geluidkaart Atlas ODZOB

4.3.2 Industrielawaai

Om een evenwichtige toewijzing van functies aan locaties te bereiken, moet naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen ook het geluid van andere activiteiten in de fysieke leefomgeving worden beoordeeld. Bij het aanpassen van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met geluid door activiteiten met gebruiksruimte in geluidgevoelige gebouwen. Dit omvat het geluid van alle milieubelastende activiteiten met een functionele binding. Bij de afweging betreft de gemeente de specifieke lokale situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Het rekening houden met geluid werkt twee kanten op; het gaat om het toestaan van:

- activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Getoetst wordt aan de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65).

Dit plan maakt geluidgevoelige gebouwen mogelijk nabij activiteiten met een geluidruimte. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het Omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder);
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. De dichtstbijzijnde locatie waar dat voor geluidhinder kan zorgen is de rundveehouderij aan de Laren 2. De afstand tot een rundveehouderij dient minimaal 30 meter te zijn. De afstand tussen de historische boerderij en het bouwvlak van Laren 2 is meer dan 40 meter.

4.3.3 Defensierterrein Vredepeel

Om een evenwichtige toewijzing van functies aan locaties te bereiken, moet naast het geluid afkomstig van eerdergenoemde bronnen ook het geluid dat ontstaat door/vanuit nabijgelegen defensierterrein 'De Peel' worden beoordeeld.

De locatie is gelegen binnen de Ke-zonering van het vliegveld wat betekent dat de woningen moeten voldoen aan de isolatievereisten zoals opgenomen in artikel 4.104. (geluidwering bij luchtvaartlawaai) van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het projectgebied bevindt zich binnen de Ke-geluidzone van vliegbasis De Peel. Volgens artikel 5 van het Besluit militaire luchthavens (Bml) is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor woningen, die op het moment van vaststelling van de geluidszone nog niet aanwezig zijn en waarvoor nog geen omgevingsvergunning voor de bouw is verleend, vastgesteld op 35 Kosteneenheden.

In het projectgebied bedraagt de geluidsbelasting echter tussen de 40 en 45 Kosteneenheden. Artikel 6 van het Bml biedt de mogelijkheid om, in afwijking van artikel 5, een geluidsbelasting van maximaal 45 Kosteneenheden toe te staan, mits het gaat om woningen die ter vervanging van reeds bestaande bebouwing worden gerealiseerd, mits deze bebouwing geen woning betreft. Deze uitzondering is van toepassing op het bestaande gebouw, waarin de nieuwe woning zal worden gerealiseerd.

Defensie heeft aangegeven geen formeel bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Secundair is door defensie opgemerkt dat, in geval van reactivering van de luchthaven, de geluidsbelasting ter plaatse aanzienlijk toe zal nemen. Een luchthavenbesluit voor het defensie terrein 'De Peel' is in voorbereiding. Er zijn echter nog geen documenten of gegevens beschikbaar om aan te kunnen toetsen. Indien mogelijk/realistisch wordt er tijdens de renovatie van de historische boerderij rekening gehouden met geluidhinder afkomstig van defensie terrein 'De Peel'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect geluid is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.4 Trillingen

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met de aanvaardbaarheid van het trillingen door activiteiten die binnen trillinggevoelige gebouwen zal treden. In de instructieregel van het Bkl is aangegeven dat hiertoe regels aan het omgevingsplan moeten worden verbonden. Deze regels zijn in de basis in de vorm van de Bruidsschatregels uit paragraaf 22.3.5 aan het omgevingsplan verbonden.

Als gevolg van wegverkeer kunnen trillingen optreden, welke een nadelige invloed uitoefenen op omliggende functies, met name de woonfunctie. Het planvoornemen voorziet in de realisering van een woning binnen de bestaande bebouwing (boerderij). Aangenomen mag worden dat de door het aanwezige verkeer veroorzaakte trillingen verwaarloosbaar klein zijn om van enige relevante trillingshinder te kunnen spreken gezien de beperkte hoeveelheid verkeer op de Laren.

4.5 Kwaliteit van de buitenlucht

Het gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Een voorbeeld hiervan is luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid gelden voor het aspect luchtkwaliteit zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) (artikel 2.4 en 2.5 Bkl).

Voor NO₂ gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties: 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttienmaal per kalenderjaar wordt overschreden en 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde. In artikel 2.5 worden de omgevingswaarden voor fijnstof (PM₁₀) weergegeven. Voor PM₁₀ gelden de volgende

ten hoogste toelaatbare concentraties: 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde en 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden.

Een project 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 betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Toetsing initiatief

Woon- en leefklimaat

De huidige (meting: 2023) achtergrondconcentraties van deze stoffen ter plaatse van de locatie bedragen:

- fijn stof (PM₁₀): 16,18 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³);
- zeer fijn stof (PM_{2,5}): 8,55 µg/m³ (wettelijke norm: 25 µg/m³);
- stikstofdioxiden (NO₂): 9,01 µg/m³ (wettelijke norm: 40 µg/m³).

Deze waarden voldoen aan de wettelijke normen. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de huidige situatie.

Niet in betekende mate bijdragen

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is het in de eerste plaats van belang om te weten of er in de beoogde situatie verandering plaatsvindt (in bijvoorbeeld uitstoot) ten opzichte van de huidige situatie.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 18. De volgende figuur toont het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	18
Aandeel vrachtverkeer	0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0.01
PM ₁₀ in µg/m ³	0.00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 15: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat er wordt voldaan aan het aspect 'kwaliteit van de buitenlucht'. Het aspect kwaliteit van de buitenlucht vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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

4.6 Geurhinder en veehouderij

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Maar ook geurveroorzakende activiteiten hebben een plek in de leefomgeving nodig. Een van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is een goede balans tussen het beschermen en het benutten van de fysieke leefomgeving.

De gemeente moet in het omgevingsplan rekening houden met de geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen (Bkl, artikel 5.92). Rekening houden met geur werkt 2 kanten op:

- 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 geur veroorzakende bedrijven.

De gemeente moet dus overwegen wat de beste locatie is voor een activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

Voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

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

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het projectgebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het projectgebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het projectgebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het projectgebied (belang geurgevoelig object).

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft elke gemeente een omgevingsplan met regels die eerst in de rijksregels stonden. Dit heet de Bruidsschat. Hierin staan ook de geurregels voor veehouderijen vanuit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit. Als een gemeente een geurverordening had opgesteld onder de Wgv is deze automatisch opgenomen in het omgevingsplan. In de gemeente Gemert-Bakel is een geurverordening vastgesteld.

Gemeentelijk geurbeleid

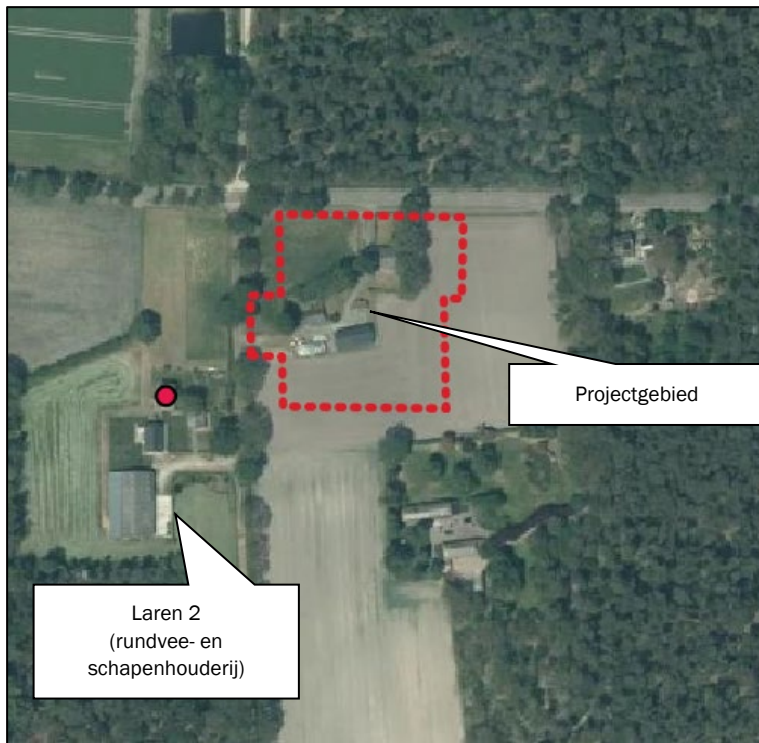
In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013' zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart 'gemeentelijke normstelling' is het projectgebied gelegen binnen de zone 'overig buitengebied', waar een geurnorm van 5,0 ouE/m³ geldt.

4.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het projectgebied is het volgende veehouderijbedrijf gelegen:

- Laren 2 (rundvee- en schapenhouderij): afstand circa 26 meter tot rand bouwvlak;

De ligging van de veehouderijen is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 16: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving

Dit veehouderijbedrijf wordt beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

De meest nabijgelegen veehouderij met dieren met een geuremissiefactor betreft de rundvee- en schapenhouderij aan de Laren 2. De wijze van toetsen van de geurgevoelige locatie aan de Laren 1 wijzigt door de wijziging van de bestemming. De historische boerderij is in de bestaande situatie nog geen geurgevoelig object en is dat wel in de beoogde situatie.

Voor rundveehouderijen en andere veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor geldt een vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Het dichtstbijzijnde emissiepunt ligt op circa 100 meter, zie de volgende figuur.



Figuur 17: Afstand Laren 1 tot dierenverblijf

Daarnaast zijn er op Laren 2 50 schapen aanwezig welke een geuremissiefactor hebben. De geurnorm in het projectgebied is $5,0 \text{ ouE/m}^3$. Met behulp van V-stacks vergunningen is de worst-case scenario berekend van de geuremissie van de schapen op het projectgebied. Hierbij is de uitstoot op de rand van het bouwvlak geplaatst van Laren 2 en zijn van Laren 1/Peeldijk 6, naast de 2 geurgevoelige objecten ook 2 punten op de rand van het projectgebied geplaatst. In onderstaand figuur is de uitkomst van de berekening zichtbaar. De hoogste geurbelasting is $1,3 \text{ ouE/m}^3$ deur units. Dit is ruim onder de geurnorm, het veehouderijbedrijf wordt dan ook niet belemmerd in zijn ontwikkelingsmogelijkheden.

Gegenereerd op: 15-07-2024 berekend met : V-Stacks Vergunning 2020 Release juli 2020 (c) DNV GL

Page

Naam van de berekening: Worst-case Laren 2 op Laren 1

Gemaakt op: 2024-07-15 16:12:26

Rekentijd: 0:00:17

Naam van het bedrijf: Laren 2 Milheeze

Berekende ruwheid: 0,251 m

Brongegevens:

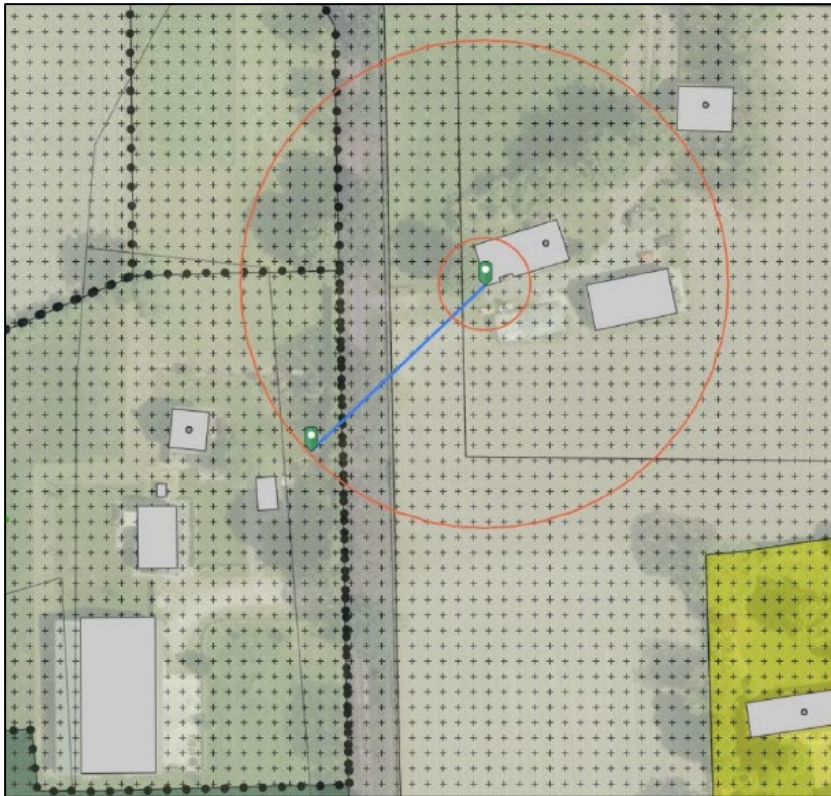
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Rand bouwvlak	183 274	390 539	6,0	0,5	4,00	390	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Laren 1	183 308	390 558	5,0	0,9
3	Peeldijk 6	183 345	390 585	5,0	0,4
4	Zuidwest hoekpunt	183 303	390 517	5,0	0,8
5	Westrand	183 287	390 541	5,0	1,3

Figuur 18 Geurberekening voorgrondbelasting Laren 2 op het projectgebied

Binnen een vaste afstand van 50 meter om het bouwblok van Laren 2 zijn in de huidige situatie geen geurgevoelige objecten gelegen, binnen deze afstand mogen dan ook geen nieuwe geurgevoelige gebouwen worden opgericht. De historische boerderij is gelegen op kortere afstand, zie de volgende afbeelding.



Figuur 19: 50 meter contour historische boerderij

Uit de voorgaande afbeelding blijkt dat slechts een klein gedeelte van het bouwblok zich binnen de 50-metercontour van de gevel van de historische boerderij bevindt. Dit gedeelte ligt in de voortuin van het woonhuis aan de Laren.

Daarnaast betreft het slechts een beperkt deel van het bouwblok. Buiten dit gebied heeft de veehouderij nog voldoende ruimte om nieuwe bebouwing te realiseren. Het gaat om een relatief kleine veehouderij met een vergunning voor het houden van 5 zoogkoeien, 50 schapen, 15 stuks vrouwelijk jongvee en 9 fokstieren. Hoewel de oprichting van het geurgevoelige object nabij de monumentale boerderij invloed heeft op de rechten van de veehouderij, is de feitelijke beperking van de veehouderij niet onevenredig te noemen.

Het projectgebied voldoet aan de minimale afstanden en de geurnorm.

4.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het bestand Kernregistratie Dierenverblijven van de provincie Noord-Brabant. De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage.

Volgens de geurverordening is het plangebied gelegen binnen de zone 'A - woongebieden'. De toetswaarde die in de 'Gebiedsvisie Gemeente Boekel, Wet geurhinder en veehouderij' wordt gehanteerd voor deze zone, waarin nog sprake is van een aanvaardbaar geurniveau, is $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Deze waarde geldt voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen.

De volgende tabel geeft de geurbelasting weer op de receptorpunten van het plangebied.

Tabel 3: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Geurgevoelig object	Toetswaarde (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	20,0	16,0
Hoekpunt 2	20,0	15,6
Hoekpunt 3	20,0	15,0
Hoekpunt 4	20,0	15,0

De achtergrondbelasting kan geclassificeerd worden als 'voldoende' (zoals beschreven in artikel 4), er is sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Binnen het projectgebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Bodem

Wettelijke basis

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Verkennend bodemonderzoek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Silt Milieu B.V. (rapportnummer 2500117, d.d. 21 november 2025). Uit dit onderzoek blijkt dat de bodem tot een diepte van circa 3,5 meter voornamelijk bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand, waarbij de bovengrond duidelijk humushoudend is. In de bovengrond zijn lokaal bijmengingen van baksteen aangetroffen. Analytisch onderzoek toont aan dat in het grootste deel van de locatie geen verhoogde gehalten aan verontreinigende

stoffen aanwezig zijn. Ter plaatse van boring B10 is echter een sterk verhoogd gehalte aan koper en zink vastgesteld, waarbij de interventiewaarden worden overschreden en sprake is van de kwaliteitsklasse *sterk verontreinigd*. Daarnaast zijn op enkele locaties licht verhoogde gehalten aan PAK en metalen aangetoond. In het grondwater zijn verhoogde concentraties aan koper, lood en molybdeen gemeten, zonder overschrijding van interventiewaarden. Asbest is in twee van de drie onderzochte mengmonsters niet aangetoond; één monster bevatte een geringe hoeveelheid, onder de helft van de interventiewaarde. Op basis van deze resultaten is nader bodemonderzoek aanbevolen om de verontreiniging bij boring B10 nader in te kaderen.

Nader bodemonderzoek

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van boring B10 om de aangetroffen sterke verontreiniging nader af te bakenen en te karakteriseren (Silt Milieu B.V., rapportnummer 2500117, d.d. 21 november 2025). Uit dit onderzoek blijkt dat de sterke verontreiniging met koper en zink zich beperkt tot een relatief klein gebied rondom de betreffende boring en voornamelijk voorkomt in de bovengrond. De verticale en horizontale omvang van de verontreiniging is in beeld gebracht, waaruit volgt dat geen sprake is van een grootschalige verspreiding. Buiten deze zone zijn geen sterke verontreinigingen aangetoond en sluiten de resultaten aan bij het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat sprake is van een plaatselijk geval van sterke bodemverontreiniging.

Ter plaatse wordt een beheersmaatregel getroffen in de vorm van een duurzame afdeklaag (leeflaag), waarmee direct contact met de verontreinigde bodem wordt voorkomen en risico's voor het beoogde gebruik worden weggenomen. Deze maatregel is juridisch-planologisch geborgd in de regels en op de verbeelding van het omgevingsplan.

De leeflaag dient zodanig te worden aangebracht dat wordt voldaan aan de geldende bodemfunctieklasse passend bij het beoogde gebruik. De leeflaag bestaat uit schone grond van voldoende milieuhygiënische kwaliteit en heeft een minimale dikte van circa 0,5 meter, tenzij op basis van een nadere risicoafweging anders wordt bepaald.

De leeflaag wordt aaneengesloten en duurzaam aangebracht en in stand gehouden, zodat structureel wordt voorkomen dat gebruikers in contact kunnen komen met de onderliggende verontreinigde bodem. Indien noodzakelijk wordt onder de leeflaag een signaleringslaag aangebracht om toekomstige graafwerkzaamheden te reguleren.

Met deze maatregel wordt het gebruik van de locatie veilig en verantwoord mogelijk gemaakt, in overeenstemming met de eisen uit de Omgevingswet en de vastgelegde planregels.

4.8 Omgevingsveiligheid

Eén van de uitgangspunten van de Omgevingswet is dat overheden bij hun plannen zo vroeg mogelijk kijken naar veiligheid. Zo kunnen zij een brand, ramp of crisis voorkomen of de gevolgen ervan beperken. Externe veiligheid krijgt daarom een belangrijke plaats in de omgevingsvisie en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen over externe veiligheid.

De gemeente stelt in het omgevingsplan regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling houdt ook in dat ze voldoende rekening houdt met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Zelfredzaamheid

Bij de inrichting van een gebied houdt het bevoegd gezag rekening met onder meer zelfredzaamheid. Dit is het vermogen van mensen om zich in veiligheid te brengen in een gebied waar een ramp of zwaar ongeval optreedt. Ook houdt het bevoegd gezag rekening met de mogelijkheden tot hulpverlening. Hierbij gaat het om:

- de toegankelijkheid van het gebied voor de hulpdiensten (brandweer, ambulance en politie)
- de mogelijkheden voor de rampbestrijding (bestrijdbaarheid en bluswatervoorzieningen)
- voldoende schuilmogelijkheden in de omgeving.

Plaatsgebonden risico

Bij het vaststellen van het omgevingsplan moeten gemeenten voldoen aan regels over externe veiligheid. Enerzijds moeten ze in het omgevingsplan een grenswaarde in acht nemen voor het plaatsgebonden risico. Dit speelt bij het toelaten van milieubelastende activiteiten en bij het toedelen van locaties voor kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Daarnaast moeten gemeenten in het omgevingsplan voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties rekening houden met de standaardwaarde voor het plaatsgebonden risico. Anderzijds gelden er aandachtsgebieden voor bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Aandachtsgebieden

Binnen een aandachtsgebied moet de gemeente rekening houden met het groepsrisico. Ook gaat het om het afwegen van beschermende maatregelen voor mensen die in dat gebied wonen, werken of recreëren. Het bevoegd gezag kan in een omgevingsplan een locatie waar een brand- of explosieaandachtsgebied geldt, aanwijzen als een brand- of explosievoorschriftengebied. Binnen de voorschriftengebieden gelden dan bouwvoorschriften voor nieuwe bouwwerken boven op de standaard bouweisen. Het gaat daarbij om bouweisen die extra beschermen tegen de gevolgen van een van buiten komende brand of explosie. Het aanwijzen van een voorschriftengebied is verplicht als op die locatie ook zeer kwetsbare gebouwen (zoals ziekenhuizen en kinderdagverblijven) zijn toegelaten.

Het werken met aandachtsgebieden is een andere manier van omgaan met het groepsrisico. De regels hiervoor staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels over extra bouweisen bij nieuwbouw in een (brand- of explosie) voorschriftengebied staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Bal: algemene rijksregels voor milieubelastende activiteiten

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan maatregelen die een initiatiefnemer van een risicovolle milieubelastende activiteit moet toepassen. Het gaat om maatregelen voor activiteiten met gevaarlijke stoffen, met vuurwerk, met ontplofbare stoffen voor militair of civiel gebruik en om windturbines.

Bkl: beoordelingsregels vergunningen voor milieubelastende activiteiten

Een aantal risicovolle milieubelastende activiteiten is vergunningplichtig. Beoordelingsregels hiervoor staan in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het gaat bijvoorbeeld om regels voor de opslag van gevaarlijke stoffen en regels voor Seveso-inrichtingen.

Toetsing projectlocatie

Met behulp van de nationale risicokaart is bekeken welke risicobronnen in de nabijheid van de projectlocatie zijn gelegen. Een uitsnede van de risicokaart met de projectlocatie is onderstaand weergegeven.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart omgeving projectgebied

In de buurt van het projectgebied ligt een propaantank. De risicozone ligt deels over het projectgebied. De grens van de risicozone ligt op meer dan 10 meter van de historische boerderij. Er zijn geen andere risicobronnen aanwezig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Per 1 januari 2024 is de uitvoering hiervan opgenomen in de Omgevingswet en vervalt de Wet natuurbescherming (Wnb). Het gaat hierbij om Natura 2000-activiteiten en flora- en fauna activiteiten. De regelgeving met betrekking tot Natura 2000-activiteiten zorgt voor de bescherming van (natuur)gebieden en de regelgeving met betrekking tot flora- en fauna activiteiten regelt de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moet worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

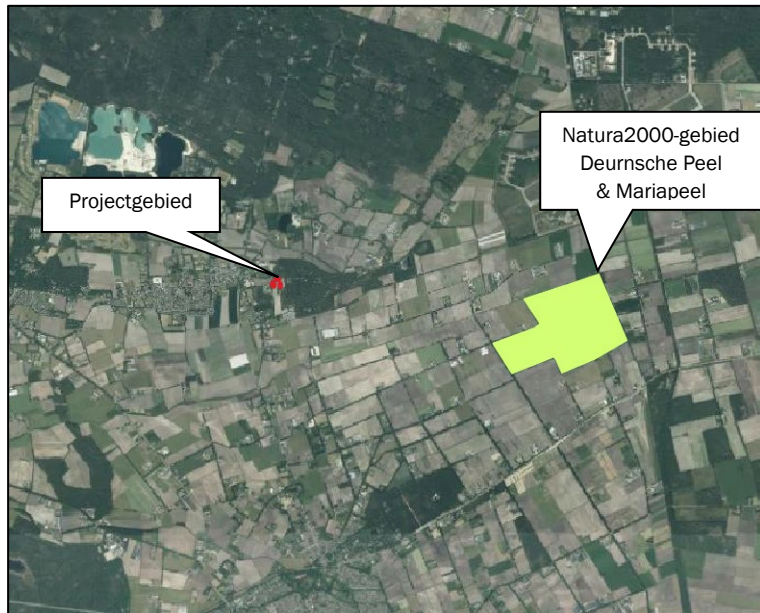
4.9.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, geleid op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd voor een Natura2000-activiteit.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 2,7 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.



Figuur 21: Ligging Natura2000-gebied

Stikstofdepositie

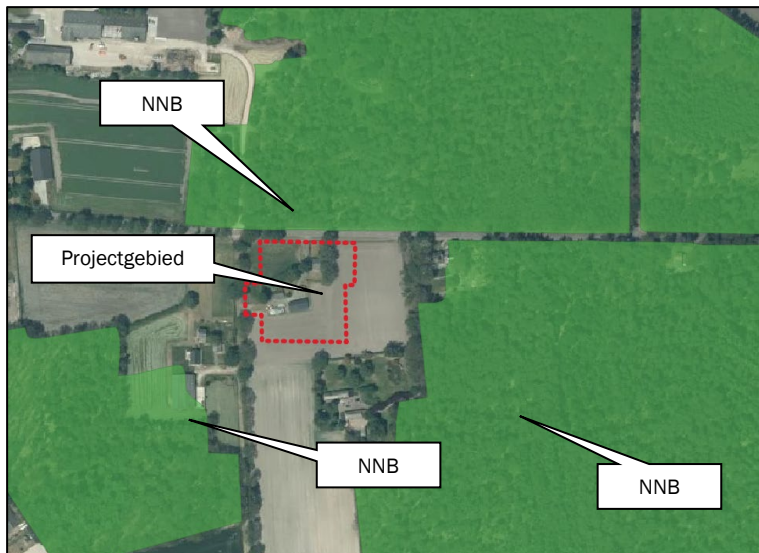
Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is met het rekenprogramma Aerius Calculator een berekening gemaakt van de stikstofdepositie van de realisatie- en gebruiksfase van de nieuwe ontwikkeling. In de bijlage zijn de uitgangspunten voor de berekening en de resultaten toegevoegd. Het resultaat van de berekening laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar.

Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant (onderdeel van Natuur Netwerk Nederland) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

Naast stikstofdepositie heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen zoals verlies van oppervlakte, barrièrewerking en versnippering, verstoring door geluid en licht, trilling, optische verstoring, verstoring door mensen, mechanische effecten, verontreiniging, verdroging en bewuste verandering soortensamenstelling.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant is aan de andere zijde van de Peeldijk. Gelet op de aard en kleinschalige omvang van de ontwikkeling worden deze gebieden niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 22: Ligging Natuur Netwerk Brabant

4.9.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

Om de natuur te beschermen zijn in de Omgevingswet regels voor flora- en fauna-activiteiten vastgesteld. Flora en fauna-activiteiten zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Wanneer zo'n activiteit wordt uitgevoerd, moet worden voldaan aan de gestelde regels, zoals de specifieke zorgplicht. Ook kan een vergunningplicht gelden.

Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Besluit activiteit leefomgeving (Bal)). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

Het Bal geeft aan waaruit de specifieke zorgplicht in ieder geval bestaat. Iemand die een flora- en fauna-activiteit wil verrichten op een plek, moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de volgende soorten en habitats:

- **Vogels**
Het gaat om soorten die in het wild leven in Nederland en daar van nature voorkomen (bijlage I, Vogelrichtlijn);
- **Trekvogels**
Het gaat om soorten die regelmatig in Nederland voorkomen (onder meer terug te vinden op de site van het Ministerie van LNV);
- **Dier- en plantsoorten**
Het gaat om soorten die in het wild leven in Nederland en daar van nature voorkomen (bijlage II, IV, V Habitatrichtlijn en bijlage IX Bal of in de rode lijsten);
- **Belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats waar dieren/planten leven**

Het gaat niet om gebieden die geschikt zouden zijn als leefgebied, maar waar de soort niet leeft. Zoals een grot die geschikt is voor vleermuizen maar waar ze niet leven of een wand waarop bepaalde muurplanten zouden kunnen groeien, maar waar ze niet zijn.

Als er aanwijzingen zijn dat de hiervoor genoemde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Bij de diersoorten gaat het dan ook om hun nesten, foerageerplaatsen, voortplantingsplaatsen, rustplaatsen en eieren.

Het is niet altijd mogelijk om nadelige gevolgen uit te sluiten voor dier- en plantensoorten. In dat geval moet degene die de activiteit verricht, nagaan wat de nadelige gevolgen kunnen zijn van de activiteit.

Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Ook moet degene tijdens en na de flora- en fauna-activiteit nagaan of die maatregelen wel het bedoelde effect hebben.

Als er ondanks de genomen maatregelen toch nadelige gevolgen zijn door de activiteit, moet die activiteit stoppen. Als stoppen niet mogelijk is, dan moet degene die de activiteit verricht passende herstelmaatregelen treffen.

Quick scan flora en fauna

Om de effecten van de ontwikkeling op de natuurwaarden van het gebied te bepalen en om te bepalen of de wijzigingen binnen het projectgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving, is in het kader van de verbouw of sloop van de bebouwing een quick scan¹ flora en fauna uitgevoerd.

Onderstaand worden de resultaten en conclusie weergegeven. De rapportage van de quick scan is toegevoegd als bijlage.

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het projectgebied (de te slopen bebouwing) is niet geschikt bevonden/ er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus en gierzwaluw. Een nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten wordt dan ook niet nodig geacht. Jaarrond beschermde nesten in bomen zijn binnen- en nabij het projectgebied niet aangetroffen.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)

Het projectgebied is geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten in bebouwingen en nestkasten aan bebouwingen, waaronder de spreeuw, koolmees en pimpelmees. Vogels met niet jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan maar die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.

Categorie 5-soorten zijn wel jaarrond beschermd als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. In dezen zijn er geen ecologische omstandigheden waardoor categorie 5 soorten in het projectgebied jaarrond beschermd dienen te zijn. Het betreft lokaal en regionaal algemene vogels. In de directe omgeving zijn voldoende geschikte structuren die als alternatief gebruikt kunnen worden.

Tijdelijke schadelijke effecten op Categorie 5 soorten vogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn. Bij twijfel te allen tijde een ecooloog inschakelen.

¹ QuickScan flora en fauna, Peeldijk 6 en Laren 1, Milheeze, BNL-advies, 241167.QFF, Datum: 4-6-2024

Algemene broedvogels

Het projectgebied is potentieel geschikt als voortplantingsplaats voor algemene broedvogels. De aangrenzende beplantingen in (buur) tuinen zijn een geschikte nestplaats. Dit betreft soorten als zanglijster, houtduif en merel. De geplande ontwikkelingen vormen geen bedreiging voor deze soorten, wanneer buiten het broedseizoen (15 maart – 15 augustus) gewerkt wordt. Hiervoor geldt tijdens de werkzaamheden de zorgplicht.

Vleermuizen

De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen van de omgevingswet niet worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt niet nodig geacht.

Overige habitatrictlijnsoorten

Voor overige habitatrictlijnsoorten is het projectgebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het projectgebied zijn geen nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt, door het ontbreken van een geschikt habitat.

Het projectgebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen en als functioneel leefgebied voor grondgebonden zoogdieren waarvoor in de provincie Noord-Brabant geen vrijstelling geldt zoals de das, steenmarter, wezel, hermelijn, bunzing en eekhoorn.

Het projectgebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, is er geen aanleiding om een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Er kan op dit moment zonder voorziene problemen begonnen worden met de geplande werkzaamheden.

Tijdens werkzaamheden blijft te allen tijde de zorgplicht van kracht en bij een veranderende situatie dient te allen tijde een ecoloog ingeschakeld te worden.

Vanuit het aspect natuur bestaat geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Door de herbestemming van de locatie en daartoe toegepaste landschappelijke inpassing ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten.

De bestaande erfbeplanting en beplanting die wordt toegevoegd sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten.

Natuurinclusief renoveren

In het kader van de renovatiewerkzaamheden actief gekeken naar de mogelijkheden voor natuurinclusief renoveren. Dit betekent dat bij het ontwerp en de uitvoering van de renovatie niet alleen wordt gefocust op de verbetering van het gebouw zelf, maar ook op het bevorderen van de biodiversiteit en het ondersteunen van lokale natuurwaarden.

Er wordt onderzocht op welke wijze het renovatieproces kan bijdragen aan het creëren van geschikte leefomstandigheden voor verschillende diersoorten. Dit kan onder andere door het integreren van nestkasten voor huismussen en mezen, het plaatsen van vleermuiskasten en het realiseren van andere voorzieningen die de ecologische waarde van het gebied versterken.

De mogelijkheden voor natuurinclusief renoveren worden zorgvuldig afgewogen om te zorgen voor een balans tussen de renovatiewerkzaamheden en de bescherming van de natuur. Door deze aanpak kan het renovatieproject niet alleen bijdragen aan het verbeteren van de gebouwde omgeving, maar ook aan het behoud en de versterking van de lokale biodiversiteit.

4.9.3 Houtopstanden

Op en rondom het plangebied bevinden zich diverse houtopstanden die relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. De meest beeldbepalende hiervan is de monumentale Krimlinde (*Tilia x europaea* 'Euchlora'), gelegen direct ten westen van de historische boerderij. Deze boom is door de gemeente Gemert-Bakel aangemerkt als waardevolle/monumentale boom, zoals weergegeven op de Groene Kaart (Bijlage 1 van de Bomen Effect Analyse). In het kader van de renovatie van de boerderij is een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld door Nooijen Groen & Boom B.V. (november 2025), waarin de mogelijke effecten van de werkzaamheden op de instandhouding van deze boom zijn onderzocht.

De BEA toont aan dat de linde een stamomtrek heeft van circa 450 cm, een leeftijd van meer dan 150 jaar en een voldoende conditie met een toekomstverwachting van meer dan 15 jaar. Uit het uitgevoerde wortelingsonderzoek blijkt dat de wortelzone zich voornamelijk bevindt in de bovenste 40 cm van de bodem en dat geen grove wortels onder de bestaande fundering aanwezig zijn. De wortels groeien langs de fundering af, terwijl fijn wortelwerk tot aan de gevel reikt.

In de planuitwerking wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de bescherming van de groeiplaats. Hoewel de boerderij met circa 50 centimeter wordt opgehoogd, wordt deze peilverhoging niet doorgezet tot in de groeiplaats van de boom. Ter plaatse van de boom blijft het maaiveld ongewijzigd, zodat het wortelstelsel niet wordt afgedekt of verstikt. Het maaiveld zal licht aflopen van het opgehoogde gebouw richting de boom, waardoor de bestaande bodem- en zuurstofcondities rond de wortels volledig behouden blijven.

De BEA kwalificeert de projectinvloed als 'Voldoende', wat betekent dat de boom duurzaam kan worden behouden mits de voorgeschreven randvoorwaarden worden nageleefd. Deze omvatten onder andere: het plaatsen van bouwhekken rondom de kwetsbare boomzone (kroonprojectie + 1,5 m), het toepassen van drukverdelende rijplaten bij rijbewegingen, en een zorgvuldige uitvoering van eventuele graafwerkzaamheden om wortelschade te voorkomen. Opslag van materiaal of materieel binnen de kwetsbare zone is niet toegestaan.

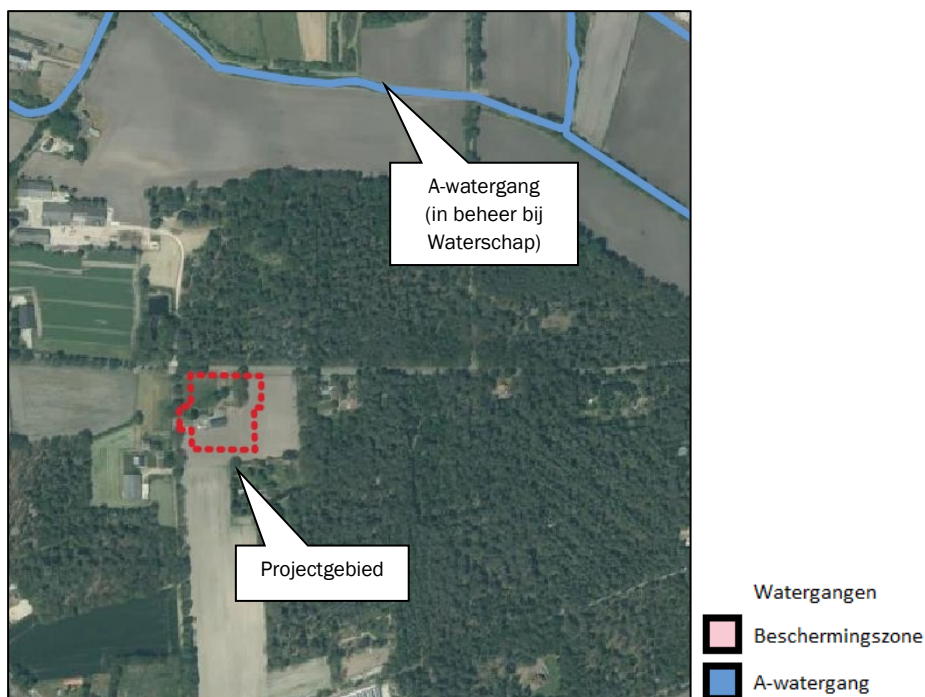
Met deze maatregelen vormt de aanwezigheid van de monumentale linde geen belemmering voor de ontwikkeling, en wordt voldaan aan de zorgplicht onder de Omgevingswet voor het beschermen van waardevolle groenelementen binnen het plangebied.

4.10 Water en watersystemen

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) volgt, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening dient te houden met waterbelangen.

4.10.1 Oppervlaktewater

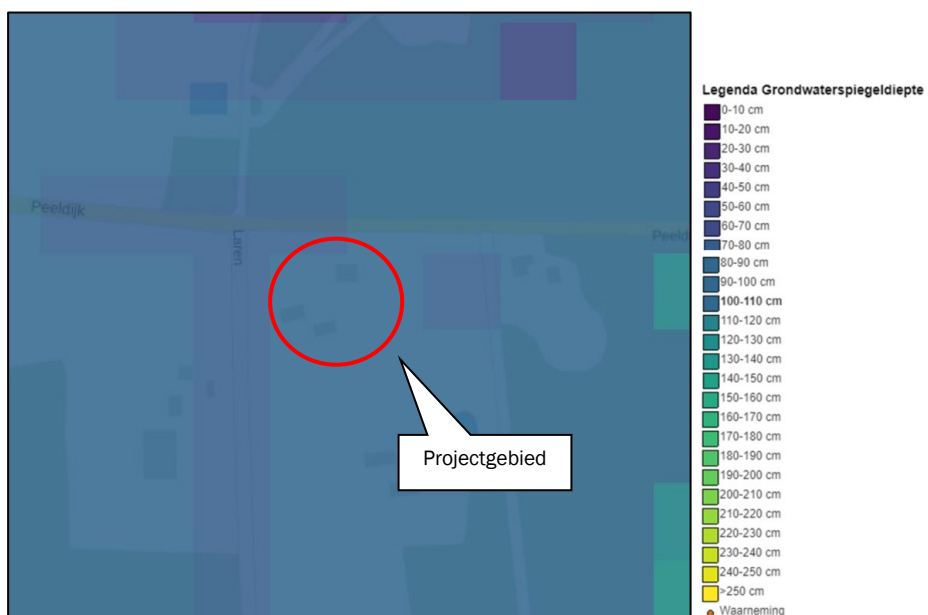
De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen in de directe omgeving van de projectlocatie, welke in beheer zijn bij het waterschap.



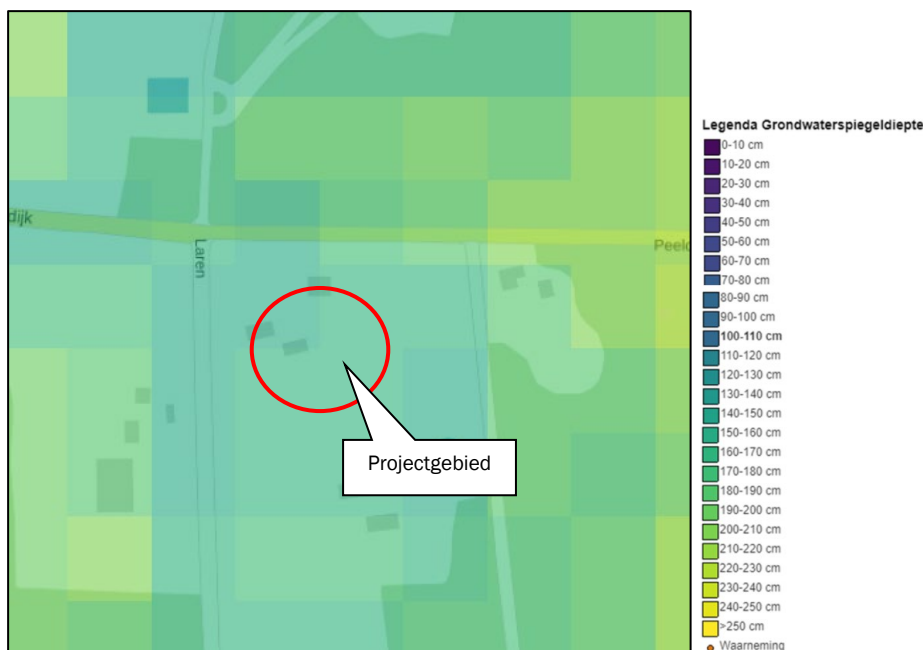
Figuur 23: Ligging leggerwatergangen waterschap

4.10.2 Grondwater

Via het Bro-loket zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij het projectgebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond 81 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand rond de 158-164 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren). Bij een eventueel te ontwikkelen waterberging zal er rekening worden gehouden met deze grondwaterstanden.



Figuur 24: GHG (bron: BRO loket)



Figuur 25: GLG (bron: BRO-loket)

4.10.3 Omgang met hemelwater

De gemeente hanteert het uitgangspunt dat, mits dit doelmatig is, afvalwater en hemelwater zoveel mogelijk bij de bron gescheiden moeten worden. Voor een nieuwe aansluiting geldt dat hemelwater en afvalwater gescheiden aangesloten moeten worden.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is.

Verhard oppervlak

In de beoogde situatie wordt het totale verharde oppervlak kleiner, daar de verharding die de Peeldijk 6 met Laren 1 verbindt wordt verwijderd en bijgebouwen worden gesloopt. Dit komt de afvoer van hemelwater ten goede en betekent dat op basis van het waterschapsbeleid en het gemeentelijk beleid geen compenserende maatregel noodzakelijk is. In onderhavige situatie worden voorzieningen getroffen om het hemelwater binnen het projectgebied te kunnen infiltreren.

Laren 1

De oppervlakte van de boerderij met bijgebouw en het verhard oppervlak bedraagt circa 700 m². Er wordt $700 \text{ m}^2 \cdot 0,06 = \text{circa } 42 \text{ m}^3$ aan hemelwater te worden geborgen.

Voor de boerderij is een infiltratievoorziening (wadi) voorzien met een talud van 1:5 en een diepte van 0,50 meter. De oppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt circa 136 m² (boveninsteek) en circa 44 m² (bodeminsteek). Op basis van diepte van 0,50 meter bedraagt de beschikbare berging circa 45 m³ waarmee wordt voldaan aan hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Peeldijk 6

De oppervlakte van de woning en het verharde oppervlak bedraagt circa 250 m². Er wordt $250 \text{ m}^2 \cdot 0,06 \text{ m} = \text{circa } 15 \text{ m}^3$ aan hemelwater geborgen.

Op het perceel is een infiltratievoorziening (wadi) voorzien met een talud van 1:3 en een diepte van 0,75 meter. De oppervlakte van infiltratievoorziening bedraagt circa 62,5 m² (boveninsteek) en circa 4 m² (bodeminsteek). Op basis van diepte van 0,75 m bedraagt de beschikbare berging circa 25 m³ waarmee wordt voldaan aan hydrologisch neutrale ontwikkeling

Gebruik niet logende materialen

Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel inzake de watertoets.

4.10.4 Omgang met huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de twee woningen wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering. De hoeveelheid afvalwater die wordt aangeboden aan de gemeentelijke drukriolering mag niet meer bedragen dan 0,5 m³ /uur per woning. De twee woningen krijgen ieder een eigen rioolaansluiting.

4.11 Bedrijfsmatige activiteiten

De nieuwe VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is gebaseerd op de Omgevingswet en vervangt de publicaties Bedrijven en milieuzonering uit 2009 en Milieuzonering Nieuwe Stijl uit 2019.

Omdat de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' niet meer past binnen de integrale toepassing van de Omgevingswet, is deze vervangen door de uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2022'.

De milieuzonering nieuwe stijl richt zich op de bescherming van geluid- en geurgevoelige gebouwen zoals benoemd in de Omgevingswet (in het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Bij milieuzonering nieuwe stijl gaat het om milieuthema's die afstand gerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn geregeld. Afstand gerelateerd betekent dat de milieubelasting afneemt als de afstand toeneemt. De thema's stof en gevaar uit de milieuzonering oude stijl zijn op een andere manier geregeld.

Het gaat nog steeds om zonering: het scheiden van functies. Dit blijft ook onder de Omgevingswet een belangrijk instrument voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen goede ruimtelijke ordening).

In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit geeft op het oog minder houvast bij het bepalen of een activiteit wel of niet direct is toegelaten op grond van het omgevingsplan. Daarom publiceert de VNG naast de nieuwe uitgave een zogenaamd serviceproduct. Het bestaat uit een toelichting (Servicedocument) met in de bijlage een tabel (Bijlage I, een Excel-bestand). Met dit hulpmiddel kan beter worden ingeschat of een activiteit voor wat betreft de benodigde gebruikruimte voor geluid en geur in een bepaald gebied inpasbaar is. Het document is nog concept.

Uitgave Bedrijven en milieuzonering

In onderhavige situatie wordt getoetst aan de brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzonering om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding binnen een gemengd gebied niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

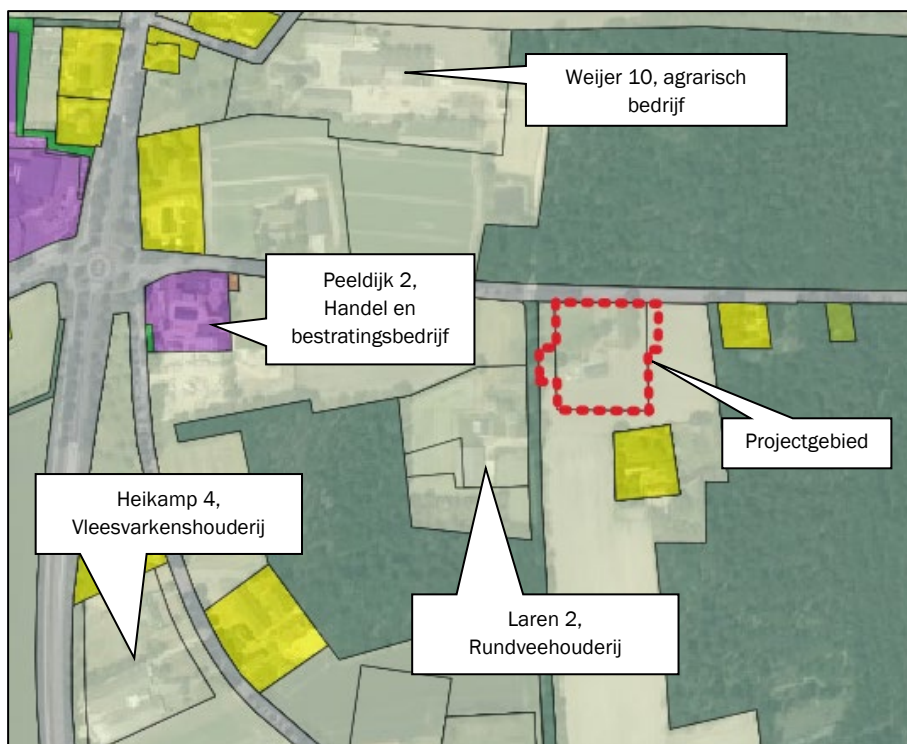
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap, met uitzondering van het aspect gevaar);

Omgeving van de projectlocatie rustige woonwijk/buitengebied of gemengd gebied?

De omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'buitengebied' als bedoeld in de VNG-brochure. Dit gezien de menging van functies zoals woningen en (agrarische) bedrijven.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het projectgebied.



Figuur 26: Ligging bedrijven in de omgeving van het projectgebied

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 4: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Weijer 10 (agrarisch bedrijf)					
Akkerbouw/tuinbouw bedrijf	10	10	30	10	200
Laren 2 (rundvee- en schapenhouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	10
Fokken en houden van overige graasdieren	50	30	30	0	
Peeldijk 2 (handel en bestratingsbedrijf)					
Milieucategorie 2	10	10	30	10	270
Heikamp 4 (vleesvarkenshouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	440

Er wordt voldaan aan alle richtafstanden, uitgezonderd de richtafstanden die gelden voor het bedrijf op de locatie Laren 2.

Voor de rundvee- en schapenhouderij aan de Laren 2 wordt niet voldaan aan de richtafstand voor geur. In paragraaf 4.5 is het aspect geur reeds onderbouwd. De feitelijke afstand tussen de woningen en de diervverblijven aan Laren 2 bedraagt meer dan 50 meter.

Thans is binnen de projectlocatie een agrarisch bedrijf toegestaan. Een dergelijk bedrijf valt binnen milieucategorie 2. Het woon- en leefklimaat in de omgeving van de projectlocatie zal dan ook alleen maar verbeteren doordat de functie wijzigt van 'agrarisch bedrijf' naar 'wonen'.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

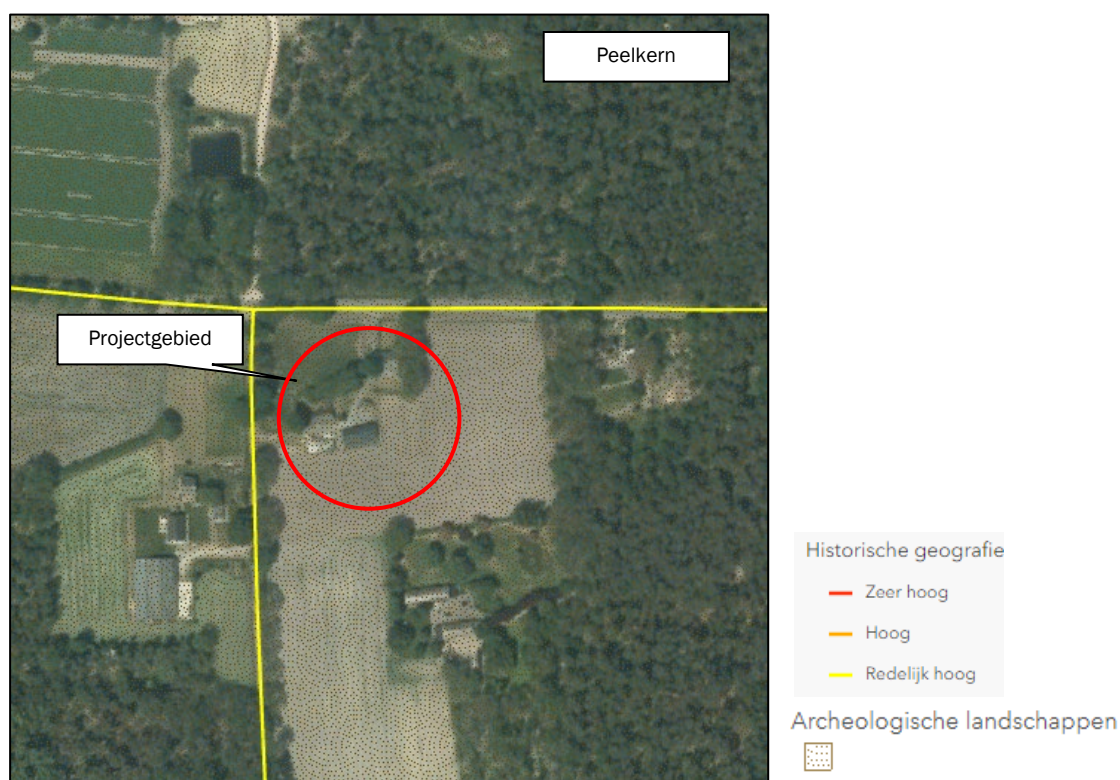
5. Landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

5.1.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024' van de provincie Noord-Brabant is het projectgebied gelegen binnen de regio van cultuurhistorisch belang 'Peelkern' (zie volgende figuur).



Figuur 27: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2024' provincie Noord-Brabant

De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap dat zich voornamelijk kenmerkt door de rationele verkavelings-/ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het projectgebied zullen door onderhavige ontwikkeling niet worden aangetast. Hierbij wordt de cultuurhistorische waarde juist versterkt door de historische boerderij te renoveren. Ook worden de bijbehorende (groene) elementen bewaard en versterkt.

De boerderij binnen de projectlocatie aan Laren 1 is aangewezen als gemeentelijk monument. Door onderhavige ontwikkeling blijft de cultuurhistorische waarden van de boerderij behouden.

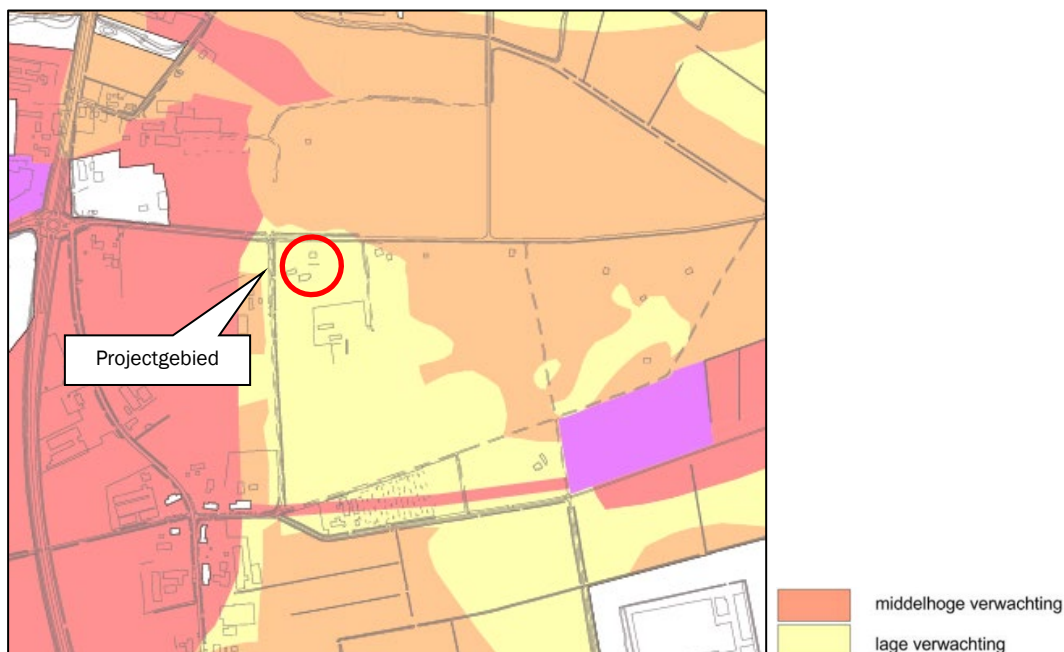
5.1.2 Aardkundige waarden

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het projectgebied is gelegen in een aardkundig waardevol gebied. In artikel 5.43 van de omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor ontwikkelingen in een aardkundig waardevol gebied. In het omgevingsplan worden regels opgenomen gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle gebiedenkaart van Noord-Brabant. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en er vinden geen graafwerkzaamheden plaats, waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is.

5.1.3 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het projectgebied gelegen in een gebied van lage archeologisch verwachting.



Figuur 28: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Volgens het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel heeft het projectgebied geen archeologische dubbelbestemming. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

5.2 Zorgvuldig ruimtegebruik/ ladder voor duurzame verstedelijking

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan plaatsvinden.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Bij de functiewijziging dient te worden beoordeeld of deze substantieel is. De agrarische bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een woonfunctie, waarbij slechts één extra woning wordt toegestaan. Derhalve kan de functiewijziging als niet-substantieel worden beschouwd. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan buiten beschouwing blijven.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Met initiatiefnemers wordt een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst worden ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedurebepalingen voor het wijzigen van een omgevingsplan staan in de Omgevingswet, het Omgevingsbesluit en de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Voor het wijzigen van een omgevingsplan geldt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb.

- 1) **Voorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Bij de voorbereiding van een omgevingsplan dient overleg gevoerd te worden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de fysieke leefomgeving of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is de omgeving geïnformeerd via een informatiebrief met daarbij een situatietekening en een landschapsplan.

Inwoners in de directe omgeving zijn aangeschreven en hebben een reactieformulier ontvangen met de mogelijkheid om opmerkingen of bezwaren kenbaar te maken. Alle geadresseerde omwonenden hebben het formulier ingevuld en ondertekend. Uit de ingediende formulieren blijkt dat er geen bezwaren of opmerkingen zijn geuit ten aanzien van het initiatief. Ook zijn omwonenden bekend met de aard en strekking van de voorgenomen ontwikkeling.

Het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog is toegevoegd als bijlage. De dialoog heeft niet geleid tot wijzigingen van het plan, aangezien er geen aandachtspunten of zorgen vanuit de omgeving naar voren zijn gebracht.

- 2) **Ontwerp:** Het ontwerp van het omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft gehad om zienswijzen in te dienen.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp van het TAM-omgevingsplan 'Peeldijk 6 – Laren 1 Milheeze' heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend.

De ingediende zienswijze is samengevat en van een beantwoording voorzien in de Nota van Zienswijzen. Tevens is hierin aangegeven op welke onderdelen het plan naar aanleiding van de zienswijze is aangepast. De Nota van Zienswijzen maakt als bijlage onderdeel uit van het besluit.

- 3) **Vaststelling:** vervolgens wordt het plan vastgesteld, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen of andere belanghebbenden die redelijkerwijs niet in staat zijn geweest een zienswijze in te dienen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

Bijlage 1 Inrichtingsschets

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator

Bijlage 4 Gegevens geurberekeningen

Bijlage 5 Rapportage flora-fauna onderzoek

Bijlage 6 Redengevende omschrijving gemeentelijk monument

Bijlage 7 Berekening kwaliteitsverbetering, rekenmodule

Bijlage 8 Rapportage bodemonderzoek

Bijlage 9 Tekening renovatie Laren 1

Bijlage 10 Rapportage boomeffectanalyse

Bijlage 11 Verslag omgevingsdialoog