



Wijzigingsplan 'Dr. De Quayweg 45, De Mortel'

Gemeente Gemert-Bakel

Toelichting

Wijzigingsplan ‘Dr. De Quayweg 45, De Mortel’

Gemeente Gemert-Bakel

Plangebied:	Dr. De Quayweg 45 5425 RK De Mortel
Opgesteld door:	Bergs Advies B.V.
Datum:	24 mei 2023
IMRO-code:	NL.IMRO.1652.WPDrdeQuayweg45-ON01

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied.....	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving.....	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	5
2.3	Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	5
2.4	Vertaling in het wijzigingsplan	6
3	Beleid.....	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid.....	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Randvoorwaarden	13
4.1	Inleiding.....	13
4.2	Bedrijven en milieuzonering.....	13
4.3	Geluid.....	15
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Bodem.....	17
4.6	Geur	18
4.7	Externe veiligheid	19
4.8	Kabels en leidingen	21
4.9	Water	21
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	22
4.11	Natuur	22
4.12	Verkeer en parkeren	24
4.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
5	Juridische planopzet.....	25
5.1	Planstukken	25
5.2	Toelichting op de verbeelding	25
5.3	Toelichting op de regels.....	25
6	Economische uitvoerbaarheid	26
7	Overleg en procedure	27
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.2	Vooroverleg.....	27
7.3	Zienswijzen	27

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing Dr. De Quayweg 45, De Mortel, Berghs Advies, 15 mei 2023
2. Verkennend bodemonderzoek Dr. De Quayweg 45 te De Mortel, Bodeminzicht, 23 maart 2023
3. Quicksan soortenbescherming Dr. De Quayweg 45 te De Mortel, Exlan, 17 januari 2023

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dr. De Quayweg 45 in De Mortel bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. Op de locatie was voorheen een rundveehouderij gevestigd. Daarvoor was sprake van een gemengd bedrijf met rundvee en varkens. Het agrarisch bedrijf is al enige tijd niet meer actief.

Het feitelijke gebruik op de locatie komt niet meer overeen met de agrarische bestemming die op de locatie ligt. Initiatiefnemer wil het agrarisch bedrijfsperceel dan ook graag herbestemmen naar een woonperceel. Hierbij zal de overtollige bebouwing worden gesloopt. In de nieuwe situatie blijft initiatiefnemer hobbymatig dieren houden (kippen, herten). Daarnaast zijn er nog gronden in eigendom, die bewerkt moeten worden. Naast de 'standaard' bijbehorende bouwwerken bij de woning is dan ook extra ruimte nodig. In totaal gaat het om 300 m² aan bijbehorende bouwwerken.

In het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gewenste herbestemming mogelijk te kunnen maken. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de herbestemming, als voldaan kan worden aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In deze toelichting wordt aangetoond op welke wijze aan de voorwaarden kan worden voldaan en dat de herbestemming van de locatie beleidsmatig, planologisch, juridisch en milieutechnisch haalbaar en aanvaardbaar is.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Dr. De Quayweg 45 ligt in het buitengebied aan de oostkant van de kern De Mortel in de gemeente Gemert-Bakel. Het perceel waarop het voormalige agrarisch bedrijf is gevestigd is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie G, nummer 1321. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Figuur 1.2.1: Topografische kaart met aanduiding locatie Dr. De Quayweg 45 (bron: pdokviewer.pdok.nl).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', vastgesteld op 5 juli 2018. Daarnaast is het parapluplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken', vastgesteld op 10 juli 2021, van toepassing. Ook geldt een tweetal reparatieplannen, namelijk 'reparatie Gemert-Bakel Buitengebied 2021' (vastgesteld op 11 november 2021) en 'Buitengebied reparatie uitbreiding dierenverblijf Gemert-Bakel' (vastgesteld op 16 december 2021).

De locatie Dr. de Quayweg 45 heeft de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met een oppervlakte van circa 1,49 hectare. Op de locatie is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.



Figuur 1.3.1: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' met bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' locatie Dr. de Quayweg 45 in De Mortel (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' na bedrijfsbeëindiging, onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid is een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 300 m², mits goed gemotiveerd, mogelijk.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De locatie Dr. De Quayweg 45 ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. De locatie ligt ten oosten van de kern De Mortel. De omgeving van de locatie heeft een open karakter. Verspreid in het landschap komen agrarische bedrijven voor, maar ook enkele niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.



Figuur 2.1.1: Luchtfoto ligging locatie Dr. De Quayweg 45 in omgeving (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het huidige bouwvlak, zoals opgenomen op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.

Op de locatie bevindt zich een bedrijfswoning met een tweetal bijgebouwen. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing bestaat uit een oude rundveeststal die parallel aan de weg staat met haaks daarop een loods. In de loods worden werktuigen gestald. Voorheen waren hier de varkens gehuisvest. Tussen de stal en de weg is een boomgaard met een kippen-/hertenhek aanwezig.

Op de volgende pagina is de bestaande situatie in beeld gebracht.



Figuur 2.1.2: Bestaande situatie locatie Dr. De Quayweg 45 (bron: streetsmart.cyclomedia.com).



Figuur 2.1.3: Zicht op de locatie vanaf de Dr. De Quayweg (bron: streetsmart.cyclomedia.com).

2.2 Het initiatief

De ontwikkeling houdt in dat de agrarische bedrijfsbebouwing op de locatie Dr. De Quayweg 45 wordt gesloopt. Ook de bijbehorende verharding die niet meer noodzakelijk is voor de nieuwe bestemming wordt gesaneerd. De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De bijgebouwen bij de woning (ca. 90 m²) blijven gehandhaafd. Dit geldt ook voor het kippen-/hertenhok in de boomgaard en het gebouwtje van de beregeningspomp (totaal ca. 10 m²).

De sloop vindt plaats in twee fases. Allereerst wordt de rundveestal gesloopt. Vervolgens wordt de aangebouwde loods gesloopt. In de plaats van de huidige bedrijfsbebouwing wordt een nieuwe loods van circa 200 m² gebouwd. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 300 m². Deze oppervlakte is gewenst, aangezien initiatiefnemer in de nieuwe situatie hobbymatig dieren blijft houden (kippen, herten) en daarnaast nog gronden in eigendom heeft, die bewerkt moeten worden. Naast de 'standaard' bijbehorende bouwwerken bij de woning (zoals een garage of tuinhuis) is dan ook extra ruimte nodig. De loods wordt onder andere gebruikt voor opslag van dierbenodigdheden, het stallen van voertuigen, werktuigen en materialen voor het bewerken van het land en voor het onderhoud van het erf. Door de loods met de kop naar de weg te situeren, krijgt het woonerf een compacte indeling.



Figuur 2.2.1: Inrichtingstekening locatie Dr. De Quayweg 45, De Mortel (bron: Berghs Advies)

Binnen 4 maanden na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan moet het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken tot de maat van 300 m² worden teruggebracht.

2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet conform het provinciale beleid gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor de locatie is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage 1 bij deze toelichting is gevoegd. Bij het opstellen van het inpassingsplan is gekeken naar de eigenschappen, kwaliteiten en het karakter van de locatie. Het algemene uitgangspunt van de gemeente Gemert-Bakel is dat de landschappelijke inpassing binnen het bestemmingsvlak van de hoofdfunctie of direct aansluitend daaraan plaatsvindt. Met dit uitgangspunt is rekening gehouden. Verder is het beleid dat 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor de landschappelijke inpassing ingezet dient te worden. Ook hier wordt aan voldaan.

Het is wenselijk om het bestaande vergezicht vanuit de woning over het open agrarische landschap te behouden. Het streven is het 'open' houden van de achterzijde van het perceel. De bestaande boomgaard aan de voorzijde van het perceel en de volwassen groensingel aan de westzijde vormen waardevolle groenelementen en worden gehandhaafd.

Door het saneren van de bestaande stal verbetert het zicht op de oostzijde van het plangebied. De bestaande groensingel aan de achterzijde van het perceel wordt verwijderd, aangezien deze door het slopen van de stal 'los' in het landschap zou komen te liggen. Ter compensatie wordt ten oosten en ten zuiden van de loods een robuuste groensingel aangeplant, waarmee de nieuwe loods aan het zicht wordt onttrokken.

Voor de ontwikkeling is een kwaliteitsberekening gemaakt op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. In paragraaf 3.3.3 wordt de berekening nader toegelicht. De kwaliteitsberekening maakt deel uit van het landschappelijk inpassingsplan.

2.4 Vertaling in het wijzigingsplan

De locatie Dr. De Quayweg 45 wordt bestemd als 'Wonen'. De woonbestemming krijgt een compacte vorm met een oppervlakte van 2.720 m². Het resterend deel van de huidige agrarische bedrijfsbestemming wordt bestemd als 'Agrarisch'. De woonbestemming krijgt een aanduiding 'maximale oppervlakte bijgebouwen: 300 m²', waarmee een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan dan standaard.

Het gehele plangebied krijgt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' conform het vigerende bestemmingsplan.

De uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is geborgd in de regels van het wijzigingsplan.

3 Beleid

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In de opmaat naar de Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking treedt, heeft de Rijksoverheid de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, aangezien de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI bevat de lange termijn visie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Nederland.

Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving (artikel 3.2 Omgevingswet). De NOVI komt daarmee in de plaats van gebiedsdekkende structuurvisies, de relevante delen van de natuurvisie, verkeers- en vervoerplannen, strategische gedeelten van nationale en provinciale waterplannen en milieubeleidsplannen.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Nederland wordt zo ingericht dat het land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast.
- Verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit.
- Overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden.
- Ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden.
- Bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden.
- Toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda; hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan het NOVI. De agenda bevat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes. De NOVI wordt uitgewerkt in Algemene Rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling. Er wordt straks gebiedsgericht gewerkt door middel van Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Het kabinet heeft een aantal voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Het Rijk is van plan om hier samen met de regio, met aandacht voor de brede ruimtelijk-fysieke opgaven:

- een extra impuls te geven aan grote transitie, passend bij NOVI-prioriteiten;
- extra steun te geven aan de aanpak van grote, integrale fysieke opgaven, die heel belangrijk zijn voor Nederland.

De locatie Dr. De Quayweg 45 ligt niet in één van de aangewezen NOVI-gebieden. De herbestemming op de locatie is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

De locatie Dr. De Quayweg 45 ligt niet in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de herbestemming op de locatie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

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

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen voor de diverse aspecten van fysieke leefomgeving staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie. Op termijn worden deze conform de systematiek van de Omgevingswet ondergebracht in programma's. Daarnaast zal de provincie de benoemde waarden beschermen via een omgevingsverordening. Voor nu betekent dit dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant nog altijd het geldend provinciaal kader vormen voor de ontwikkeling aan de Dr. De Quayweg 45.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en beoogt met name richting te geven aan de provinciale vraagstukken met betrekking tot ruimtelijke ordening, waarover bestuurders een beslissing dienen te nemen. De doorvertaling in de (provinciale) verordeningen zorgt voor de doorwerking naar lagere overheden.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. De provincie kiest in haar ruimtelijk beleid voor een verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

De locatie Dr. De Quayweg 45 en de directe omgeving is op de structurenkaart, behorende bij de SVRO, aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied bestaat uit gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

De mogelijkheden en regels voor de structuren uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV, geconsolideerde versie 1 oktober 2022) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.

Op 8 april 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld door Provinciale Staten. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de aankomende Omgevingswet. De verordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking, naar verwachting op 1 januari 2024.

Tot de Omgevingsverordening Noord-Brabant in werking treedt geldt de IOV. Een aantal urgente onderwerpen uit de omgevingsverordening, die niet konden wachten tot de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, zijn alvast verwerkt in de IOV. De regels in de IOV betreffen vigerend beleid en zijn dan ook als uitgangspunt gehanteerd voor deze toelichting.

De locatie Dr. De Quayweg 45 ligt in een gebied dat nader is aangemerkt als 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft wonen in het (gemengd) landelijk gebied zijn in de omgevingsverordening specifieke regels opgenomen. Conform artikel 3.68 van de verordening zijn alleen bestaande burgerwoningen in het buitengebied toegestaan. Nieuwe burgerwoningen zijn op basis van dit artikel in beginsel uitgesloten. In artikel 3.69 zijn echter afwijkende regels voor wonen opgenomen. Het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is conform artikel 3.69 lid c toegestaan als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het plan voor de locatie Dr. De Quayweg 45 voldoet aan deze twee voorwaarden.

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn enkele basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies benoemd. Aangezien het initiatief de omzetting van een agrarisch bedrijfsperceel naar een woonperceel betreft, zijn voor dit initiatief met name de artikelen 3.5 (zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit), 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik) en 3.9 (kwaliteitsverbetering landschap) van belang. In de planbeschrijving in hoofdstuk 2 wordt gemotiveerd dat er sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Doordat overtollige bebouwing wordt gesloopt en nieuw ruimtebeslag wordt voorkomen, wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe kwaliteitsverbetering landschap heeft de gemeente verder uitgewerkt in de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel', zie paragraaf 3.3.2. Ook aan dit principe wordt voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45 past binnen de uitgangspunten van de IOV.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert-Bakel

Een bestemmingsplan biedt slechts beperkte mogelijkheden om meer richtlijnen te geven over de gewenste kwaliteit van de bebouwde en onbebouwde omgeving. Het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan is het kader waarin het te voeren ruimtelijk kwaliteitsbeleid wel kan worden vastgelegd. Het is een objectief toetsingskader voor de beoordeling van welstandsaspecten van bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om richtlijnen voor de situering van bebouwing in het landschap, voor de beplanting op het erf, en voor kleur- en materiaalgebruik.

In het beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied (oktober 2016) worden richtlijnen gegeven voor de bebouwing en de erven in verschillende gebieden. De locatie Dr. De Quayweg 45 ligt in het 'Peelontginningslandschap'. Dit betreft een relatief jong agrarisch landschap, dat in het beeldkwaliteitsplan als volgt wordt getypeerd: De (jonge) ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechtlijnig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningsstelsel. De erven liggen uitsluitend aan ontginningslinten. De erfopbouw kent een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter. Net zoals bij het landschap het geval is, hebben bouwkavels van de erven een rechthoekige tot blokvormige vorm. Hoog opgaande beplanting beperkt zich in grote mate tot de bomenlanen (met name aan de ontginningslinten). Tussen de bomenlanen is sprake van openheid.

In het landschappelijk inpassingsplan (bijlage 1) zijn, op basis van de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan, uitgangspunten opgesteld voor de landschappelijke inpassing van het plangebied. De belangrijkste uitgangspunten waar in het landschappelijk inpassingsplan op is aangehaakt zijn de volgende:

- Behouden van het open en weidse karakter.
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen.

In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing beschreven. Deze past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

3.3.2 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

De 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend.

Niet alle ontwikkelingen in het buitengebied hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen, zoals wonen of niet-agrarische bedrijfsfuncties.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (zie paragraaf 3.2.3):

- * Categorie 1: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- * Categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Wijziging naar een woonbestemming bij bedrijfsbeëindiging valt onder categorie 2. De locatie dient op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast te worden, waarbij de landschappelijke inpassing moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor de landschappelijke inpassing ingezet te worden. Er is dan ook een landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Dit is opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting.

Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsberekening van het landschap vereist. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is, om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen, een kwaliteitsberekening gemaakt. Uit de berekening blijkt dat de waarde van de ondergrond in totaliteit daalt. Er is dan ook geen nadere investering in kwaliteitsverbetering noodzakelijk als gevolg van de verandering van de waarde van de gronden.

Er wordt in dit wijzigingsplan een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan dan standaard in de woonbestemming, namelijk 300 m² in plaats van 150 m². In de kwaliteitsberekening is rekening gehouden met een extra investering. Deze bedraagt 150 m² à € 14,-/m² = € 2.100,-

Als tegenprestatie worden er agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, worden er landschapselementen aangeplant en worden de bestaande, waardevolle landschapselementen gehandhaafd. De investering in kwaliteitsverbetering is eveneens in de kwaliteitsberekening opgenomen.

Met het plan wordt een investering in kwaliteitsverbetering van € 20.132,- gedaan. Hiermee is ruimschoots voldoende sprake van een investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals die zijn verwoord in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'.

3.3.3 Wijzigingsbevoegdheid geldende bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' na bedrijfsbeëindiging, onder voorwaarden, te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Hierna worden de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid opgesomd en wordt per voorwaarde gemotiveerd dat hieraan wordt voldaan.

4.8.3 Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een bedrijfsbeëindiging, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. *het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;*
Op de locatie was voorheen een rundveehouderij gevestigd. Daarvoor was sprake van een gemengd bedrijf met rundvee en varkens. Het agrarisch bedrijf is al enige tijd niet meer actief. Het feitelijke gebruik op de locatie komt niet meer overeen met de agrarische bestemming die op de locatie ligt. Handhaven van de agrarische bedrijfsbestemming is dan ook niet meer gewenst. De bestemming 'Wonen' is een passende bestemming, die recht doet aan de situatie in de praktijk. Met deze bestemming wordt tevens voorkomen dat er in de toekomst opnieuw een agrarisch bedrijf op de locatie wordt gevestigd.
- b. *er reeds een bestaande woning aanwezig is;*
Er is een bestaande woning aanwezig op de locatie.
- c. *agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;*
De omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. In paragraaf 4.2 en 4.6 is dit nader gemotiveerd.
- d. *bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd;*
Er is geen sprake van een monumentale boerderij of beeldbepalend pand.
- e. *op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;*
Er blijft voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.
- f. *overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;*
De bestaande stal en loods worden gesloopt. In totaal gaat dit om een oppervlakte van 647 m². In de nieuwe situatie is een oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij de woning van 300 m² gewenst, aangezien initiatiefnemer in de nieuwe situatie hobbymatig dieren blijft houden (kippen, herten) en daarnaast nog gronden in eigendom heeft, die bewerkt moeten worden. Naast de 'standaard' bijbehorende bouwwerken bij de woning (zoals een garage of tuinhuis) is dan ook extra ruimte nodig. De loods wordt onder andere gebruikt voor opslag van dierbenodigdheden, het stallen van voertuigen, werktuigen en materialen voor het bewerken van het land en voor het onderhoud van het erf. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding is deze maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken vastgelegd;
- 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;*
De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel'. In paragraaf 3.3.2 is dit nader gemotiveerd.

- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';*
De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'. In paragraaf 4.6 is dit nader gemotiveerd.
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.*
De woonbestemming krijgt een compacte vorm met een oppervlakte van 2.700 m². Het resterend deel van de huidige agrarische bedrijfsbestemming wordt bestemd als 'Agrarisch'.

4 Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Op de locatie Dr. De Quayweg 45 is in de huidige situatie een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. Er is één bedrijfswoning op de locatie aanwezig.

De agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. De woning betreft een milieugevoelige functie. Het is dan ook van belang om te toetsen of er functies in de omgeving zijn, die beperkt worden door de herbestemming of die de herbestemming belemmeren.

In de omgeving van de locatie kunnen bedrijven liggen die (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan agrarische bedrijven met een geurcontour, maar ook andere typen bedrijven die milieuhinder veroorzaken kunnen een rol spelen. De exploitatie van deze bedrijven kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de afstanden, zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen hinder veroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/bouwgrans van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.
- De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:
 - in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
 - in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
 - ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Tabel 4.2.2: Milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

In de directe omgeving (binnen 200 meter) van de nieuwe woonbestemming aan de Dr. De Quayweg 45 bevinden zich de volgende bedrijven:

1. Dr. De Quayweg 44;
2. Dr. De Quayweg 54;
3. Dr. De Quayweg 57.

Ad 1:

Aan de Dr. De Quayweg 44, tegenover het plangebied, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze locatie is bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Volgens de gegevens uit de Kernregistratie Dierverblijven zijn op deze locatie 76 stuks melkvee en 65 stuks jongvee vergund (melding Activiteitenbesluit 10 mei 2005). Een rundveebedrijf is volgens de VNG-brochure ingedeeld in milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 50 meter bij 'gemengd gebied'. Bepalend hierbij is de richtafstand voor geur. De richtafstanden voor stof en geluid bedragen 30 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 10 meter bij 'gemengd gebied'.

De omgeving kan gezien worden als 'gemengd gebied', gezien het feit dat er sprake is van overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, waardoor de omgeving al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand kan dan ook verlaagd worden naar 50 meter.

De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf bedraagt circa 20 meter. Aan de richtafstand voor geur kan niet worden voldaan. Echter, de woning in het plangebied betreft een woning bij een voormalig veehouderijbedrijf. Hiervoor geldt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een uitzonderingspositie. De geurgevoeligheid van de woning verandert niet door de bestemmingswijziging. In paragraaf 4.6 wordt hier nader op in gegaan. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de richtafstand voor geur. Aan de richtafstanden voor stof en geluid (10 meter) wordt voldaan.

Ad 2:

Aan de Dr. De Quayweg 54, schuin tegenover het plangebied, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze locatie is bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Volgens de gegevens uit de Kernregistratie Dierverblijven is er geen vergunning voor het houden van vee aanwezig. Het is daarmee aannemelijk dat ter plaatse een agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij is gevestigd. Voor agrarische bedrijven, niet zijnde een veehouderij, geldt als grootste richtafstand een afstand van 30 meter (bij bijvoorbeeld akker- of tuinbouw) bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 10 meter bij 'gemengd gebied'.

De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bestemmingsvlak van het agrarisch bedrijf bedraagt circa 130 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Ad 3:

Aan de Dr. De Quayweg 57, ten oosten van het plangebied, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Deze locatie is bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Volgens de gegevens uit de Kernregistratie Dierverblijven zijn op deze locatie 552 vleeskalveren vergund (milieuvergunning 13 juni 2006). Zoals hiervoor reeds aangegeven is de richtafstand voor een rundveebedrijf 100 meter bij het omgevingstype 'rustige woonwijk' en 50 meter bij 'gemengd gebied'.

De afstand van de nieuwe woonbestemming tot het bestemmingsvlak van de intensieve veehouderij bedraagt circa 165 meter. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de omliggende bedrijven door de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45 niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de herbestemming.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. In dit geval is geen sprake van een nieuw geluidgevoelig object. De bedrijfswoning blijft immers als woning in gebruik. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Industrielawaai

In het plangebied wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. Het aspect Industrielawaai legt dan ook geen beperkingen op aan de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekende mate' (NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan betreft de omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan kan dan ook als 'Niet in betekende mate' worden aangemerkt. Bovendien is binnen de nieuwe bestemming het oprichten van een veehouderij niet (meer) mogelijk. Het plan leidt dus tot een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. Een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit ten gevolge van de ontwikkeling is niet nodig.

Huidige achtergrondconcentratie

Naast het effect dat het plan heeft op de luchtkwaliteit dient ook gekeken te worden naar de luchtkwaliteit in het plangebied zelf. De bedrijfswoning wordt gehandhaafd en deze krijgt een woonbestemming. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning wordt deels bepaald door de luchtkwaliteit. Met name de concentratie van fijnstof (PM₁₀) is bepalend voor de luchtkwaliteit.

Bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kaart 'Actuele fijnstof concentratie (PM₁₀)' van de Atlas Leefomgeving. Hieruit blijkt dat de fijnstofconcentratie op de locatie Dr. De Quayweg 45 ruimschoots onder de norm van 25 µg/m³ zit. De luchtkwaliteit ter plaatse is voldoende geschikt voor de functie wonen.

Toetsingskader endotoxine

Voor het woon- en leefklimaat is het aspect 'endotoxine' ook van belang. Het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO-onderzoek)' toont aan dat de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof effect kan hebben op de gezondheid. Voor endotoxine is op dit moment nog geen wettelijk toetsingskader en dus geen wettelijk vastgelegde norm. Wel heeft het Rijk een landelijk kader, een soort van leidraad, ontwikkeld voor endotoxine. Hiertoe hebben de provincie en het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. De gemeente Gemert-Bakel hanteert dit Handelingsperspectief, vooruitlopend op wettelijke toetsingskaders.

In april 2018 is de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. In paragraaf 4.2 is geconcludeerd dat het dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijf op meer dan 100 meter van de nieuwe woonbestemming ligt. Dit betreft een vleesveebedrijf. De overschrijding van de grenswaarde voor endotoxines, zoals door de Gezondheidsraad is geadviseerd, is mogelijk binnen een afstand van 200 meter van een varkensbedrijf en 500 meter van een pluimveebedrijf.

Binnen 200 meter van het plangebied ligt geen varkensbedrijf en binnen 500 meter ligt geen pluimveebedrijf. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de locatie Dr. De Quayweg 45 niet binnen een endotoxinecontour ligt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.5 Bodem

In een bestemmingsplan dient gemotiveerd te worden dat de in het plan toegelaten bestemming passend is in relatie tot de bodemkwaliteit. De (milieuhygiënische) bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de volgens de bestemming toegestane functie(s).

De agrarische bedrijfsbestemming op de locatie Dr. De Quayweg 45 wordt omgezet naar een woonbestemming. Om inzicht te krijgen in de bodemgesteldheid op de locatie is een verkennend bodemonderzoek verricht door Bodeminzicht. De rapportage d.d. 23 maart 2023 is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. Hierna volgen de conclusies.

De voormalige bovengrondse dieseltank (1.200 liter) wordt als verdacht beschouwd. Uit het verrichte vooronderzoek zijn zowel binnen de toekomstige woonbestemming als binnen het agrarische erf verder geen (voormalige) potentiële bronnen vastgesteld die bodemverontreiniging tot gevolg kunnen hebben. In het kader van de bestemmingswijziging naar wonen komt de toekomstige woonbestemming in aanmerking voor verkennend bodemonderzoek. Met het oog op het agrarische gebruik wordt deze als heterogeen verdacht beschouwd. Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.

De druppelzone van de rundveestal wordt als verdacht beschouwd op aanwezigheid van asbest en PCB. De overige bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op voorhand niet als asbestverdacht beschouwd. Er is geen sprake van bodemvreemde lagen.

Zintuiglijke waarnemingen verkennend bodemonderzoek

Tijdens het verrichte veldwerk zijn lichte bijmengingen van baksteen waargenomen in de bovengrond bij de meetpunten 1, 3, 4, 10, 12, 13 en 14. In de toplaag van meetpunten 15 en 16 zijn resten beton aangetroffen.

Analyseresultaten (meng-)monsters

- In monster BG1, bovengrond ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.
- In mengmonster BG2, samengesteld uit baksteenhoudende bovengrond, is een gehalte aan PAK gemeten boven de achtergrondwaarde. Het gehalte aan PAK is gerelateerd aan de bijmenging van baksteen. De aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.
- In mengmonster BG3, samengesteld uit baksteenhoudende bovengrond, zijn gehalten aan PCB, zink, cadmium en molybdeen gemeten boven de achtergrondwaarde. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van baksteen. De aangetoonde concentraties vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.
- In mengmonster BG4, samengesteld uit de toplaag van de druppelzone naast de rundveestal, is geen gehalte aan PCB gemeten boven de achtergrondwaarde.
- In mengmonster BG5, samengesteld uit baksteenhoudende bovengrond, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.
- In mengmonster OG1, samengesteld uit visueel schone ondergrond, zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

Analyseresultaten grondwater

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1, gesitueerd ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank, is een gehalte aan molybdeen gemeten boven de streefwaarde. Dit gehalte kan als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde worden beschouwd. De aangetoonde concentratie vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Veldwaarnemingen asbestonderzoek

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

Analyseresultaten asbest in grove en fijne fracties

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is een concentratie asbest aangetroffen. Uit de berekening van het gewogen gehalte blijkt een gehalte van 34 mg/kgds. Dit gehalte vormt geen aanleiding voor nader asbestonderzoek. Mogelijk vormen de (respirabele) vezels humane risico's.

De toplaag ter plaatse van de druppelzones van stal 2 zijn niet ernstig verontreinigd geraakt door verwerking en afspoeling van asbestvezels. De aanwezigheid van respirabele vezels in de toplaag wordt reëel geacht op basis van de getelde vezels kleiner dan 0,5 mm. Middels een SEM-analyse is vastgesteld dat van respirabele asbestvezels geen sprake is. Tijdens de SEM-analyse zijn geen vezels gedetecteerd. Er bestaan geen humane risico's als gevolg van respirabele vezels ter plaatse van de druppelzone.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek stemmen, behoudens de verdenking ter plaatse van de voormalige dieseltank, overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten van het onderzoek vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.6 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning), de zgn. 'voorgroondbelasting'. Deze wetgeving wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Bij de totstandkoming van (nieuwe) geurgevoelige objecten is er sprake van een indirecte werking van de Wgv, de zgn. 'omgekeerde werking'.

Vestiging van een geurgevoelig object nabij een veehouderij moet kritisch beoordeeld worden, teneinde mensen tegen overmatige geurhinder te beschermen.

Bij besluitvorming omtrent de ruimtelijke procedure dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

1. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?
2. Is ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

Bovenstaande vragen zijn voor dit wijzigingsplan relevant. Hierna wordt op beide vragen ingegaan.

Ad 1:

Voorliggend wijzigingsplan maakt de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie mogelijk. De woning betreft een voormalige bedrijfswoning (woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij). Voor deze categorie geurgevoelige objecten gelden afwijkende geurnormen. Er hoeft uitsluitend getoetst te worden aan vaste afstanden. Dit is niet anders dan bij de huidige bedrijfswoning; de geurgevoeligheid is hetzelfde. Wat de planologische bestemming is van de woning is niet bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Aangezien er sprake is van de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfswoning, kan geconcludeerd worden dat omliggende veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad.

Ad 2:

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Tegelijk met de gemeentelijke geurverordening heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld.

In deze beleidsregel zijn toetswaarden opgenomen, die door de gemeente gehanteerd worden bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

In de beleidsregel wordt een viertal gebieden onderscheiden waarbinnen verschillende toetswaarden gelden voor de beoordeling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. De locatie Dr. De Quayweg ligt binnen 'extensiveringsgebied en verwevingsgebied'. Hierbinnen gelden de volgende toetswaarden:

- * goed (streefwaarde): 0-13;
- * voldoende (toetswaarde): 14-20;
- * onvoldoende: 20 of meer.

Is de achtergrondbelasting dus hoger dan de toetswaarde, dan is er in beginsel geen sprake van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.

Om een uitspraak te doen over het woon- en leefklimaat op de locatie Dr. De Quayweg 45 is gekeken naar de achtergrondbelasting ter plaatse. Hierbij is gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, versie maart 2022.



Figuur 4.6.1: uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' (versie maart 2022) ter plaatse van de locatie Dr. De Quayweg 45, De Mortel (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

Het woon- en leefklimaat op de locatie Dr. De Quayweg 45 kan op basis van deze kaart als 'goed' worden beoordeeld. De kans op geurhinder bedraagt in deze categorie 3-7%. Dit hinderpercentage ligt ruim onder de norm van 20%.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor deze ontwikkeling.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan.

(Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Plangebied

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn, waarvan een risicocontour over het plangebied ligt. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen, spoorwegen en vaarwegen in de omgeving aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, met een risicocontour over het plangebied. In de omgeving is derhalve ook geen sprake van een plaatsgebonden risico en/of groepsrisico. Ook wordt voldaan aan de veiligheidsafstanden uit overige wet- en regelgeving. In dit geval kan worden voldaan aan de voorwaarden. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.8 Kabels en leidingen

Uit de risicokaart van de Atlas Leefomgeving en het geldende bestemmingsplan blijkt dat er in en in de directe omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen liggen die planologische bescherming behoeven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen kabels en leidingen zijn die een belemmering vormen voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.9 Water

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. De uitgangspunten die worden gehanteerd bij het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap Aa en Maas 2015' en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen berekening van de bergingsopgave vereist door het waterschap voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m².

Er geldt dus een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de 'Keur waterschap Aa en Maas 2015' (en latere herzieningen, waarvan de laatste op 1 mei 2019), voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam. Het hemelwater, afkomstig van het (toegenomen) verhard oppervlak, mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Het gemeentelijk waterbeleid is vastgelegd in het Gemeentelijk Water Taken Plan (GWTP). Overeenkomstig het GWTP gelden bij nieuwbouw de volgende eisen:

- Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (vervangend) nieuw verhard oppervlak (60 mm) worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- De lozing van huishoudelijk afvalwater mag maximaal 0,5 m³/uur bedragen.

Het plan betreft de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie tot woonlocatie. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en verharding wordt verwijderd. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en het wijzigingsplan biedt de mogelijkheid voor bijgebouwen tot een oppervlakte van maximaal 300 m², waarvan 200 m² nieuwe bebouwing. Er is per saldo weliswaar sprake van een afname van het verhard oppervlak, maar conform het gemeentelijk beleid dient er een waterberging van ten minste 60 liter per m² (vervangend) nieuw verhard oppervlak te worden gerealiseerd. In het plan is dan ook rekening gehouden met een infiltratievoorziening ten oosten van de groensingel aan de oostkant van de nieuwe loods. Deze infiltratievoorziening heeft een lengte van ca. 30 meter, een breedte van 1,1 meter en een diepte van 0,8 meter. De totale bergingscapaciteit is 12,6 m³. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het watersysteem.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Het archeologisch beleid van de gemeente Gemert-Bakel is opgenomen in het 'Beleidsplan archeologie gemeente Gemert-Bakel 2015' en de daarbij behorende archeologiebeleidskaart. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende beleidskaart van archeologische waarden en verwachtingen opgesteld.

Op de archeologische beleidskaart is de locatie Dr. De Quayweg 45 aangeduid als gebied met een hoge archeologische verwachting. Het archeologisch beleid is doorvertaald in het geldend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Hierin is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen. Deze dubbelbestemming is overgenomen in voorliggend wijzigingsplan. Ter plaatse geldt een bouwverbod voor bouwplannen, behalve als:

1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
2. de bodemverstoring ten behoeve van of als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 40 cm onder het bestaande maaiveld of, indien de bodemverstoring dieper is dan 40 cm, de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m².

Het plan betreft de herbestemming van de locatie waarbij de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en deels op dezelfde plek een loods van 200 m² wordt gerealiseerd. Voor dit plan geldt een vrijstelling van het bouwverbod.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied Dr. De Quayweg 45 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Wel liggen in de omgeving elementen die een relatief oude cultuurhistorie kennen en het landschap mede hebben gevormd. Deze cultuurhistorische landschapselementen zijn weergegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant. Direct grenzend aan het plangebied bevindt zich één element met een redelijk hoge waardering. De Dr. De Quayweg is aangeduid als een historisch-geografische lijn met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde.

De bestemmingswijziging heeft geen invloed op dit cultuurhistorisch element.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit archeologie en cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.11 Natuur

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten. De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden dient getoetst te worden op relevantie en effect van een 20-tal storingsfactoren, te weten stikstofdepositie en 19 overige effecten (geluid, licht, etc.). Dit dient te gebeuren voor het projecteffect en bij bestemmingsplannen ook voor het planeffect.

Voor de locatie Dr. De Quayweg 45 geldt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Deurnsche Peel & Mariapeel, op ruim 8,5 km afstand ligt. Hierdoor zijn gezien de aard, de omvang, het effectbereik en de afstand, significant negatieve effecten door de 19 overige effecten op voorhand uit te sluiten.

Significant negatieve effecten door stikstofdepositie zijn in principe nooit op voorhand uit te sluiten vanwege de overbelaste situatie in Nederland. Op dit moment geldt er voor de Dr. De Quayweg 45 nog een melding Activiteitenbesluit van 20 april 2005 voor het houden van 15 stuks vleesstieren en overig rundvee en 13 legkippen. In de beoogde situatie worden er binnen de inrichting bedrijfsmatig geen dieren meer gehouden.

In de nieuwe situatie is sprake van minder verkeersbewegingen ten opzichte van de hiervoor beschreven referentiesituatie. Er is immers alleen nog sprake van verkeersbewegingen als gevolg van de woning.

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuwe loods gebouwd. Er is weliswaar sprake van tijdelijke stikstofemissies in de sloopfase en in de bouwfase (aanlegfase), maar deze emissies zijn niet hoger dan de emissies in de referentiesituatie. Het totale project zorgt voor een ammoniakreductie ten opzichte van de referentiesituatie. Door staking van de agrarische bedrijfsvoering wordt de belasting op Natura 2000-gebieden verlaagd. De ontwikkeling komt derhalve ten gunste van de gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Een Aeriusberekening kan daarmee achterwege blijven. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er geen sprake is van significant negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden.

Houtopstanden

Binnen het plangebied worden geen houtopstanden gekapt die vanuit de Wet natuurbescherming bescherming behoeven.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

Op de locatie Dr. De Quayweg 45 vinden sloopwerkzaamheden plaats. Tevens wordt een deel van de aanwezige beplanting verwijderd, namelijk de houtwal aan de zuidkant. In dit kader wordt door het bevoegde gezag een toets aan de soortenbescherming noodzakelijk geacht. Door Exlan is een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage d.d. 17 januari 2023 is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de resultaten weergegeven.

Het plan, en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed. Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

De sloop van de rundveestal en de verwijdering van de houtwal aan de achterzijde dienen bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden. Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig.

De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect natuur geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.12 Verkeer en parkeren

De woning aan de Dr. De Quayweg 45 wordt ontsloten op de Dr. De Quayweg. De bestaande inrit tot het perceel blijft gehandhaafd. De herbestemming leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Parkeren vindt nu en in de toekomst plaats op eigen terrein.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Deze toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud.

In de praktijk betekent dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Beoordeling

In dit geval is voorliggende toelichting onderdeel van een wijzigingsplan, dat voorziet in het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Een wijzigingsplan is een kaderstellend plan. Dit wijzigingsplan biedt geen mogelijkheden voor de oprichting van activiteiten die genoemd worden in onderdeel C en D van de bijlage van het Besluit m.e.r..

Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is dan ook niet aan de orde en het opstellen van een aanmeldingsnotitie of plan-m.e.r. niet noodzakelijk.

5 Juridische planopzet

5.1 Planstukken

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en voorliggende toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Gemert-Bakel hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

Voor het vormgeven van de regels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan.

5.3.1 Inleidende regels

De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen. Artikel 2 bevat een algemene bepaling. Hierin is aangegeven dat het juridisch-planologische regime van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing is, evenals de nadien vastgestelde paraplu- en reparatieplannen, met dien verstande dat de verbeelding is aangepast en er vier bepalingen worden toegevoegd. Het betreft twee bepalingen met betrekking tot de maximum oppervlakte aan bijgebouwen en twee bepalingen die betrekking hebben op de vereiste waterberging.

5.3.2 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een anti-dubbeltelregel. De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

5.3.3 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6 Economische uitvoerbaarheid

In de Grondexploitatiewet (Grexxwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

De herbestemming van de locatie Dr. De Quayweg 45 in De Mortel betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd.

De gemeente Gemert-Bakel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Er wordt dan ook een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Gemert-Bakel. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd. In de anterieure overeenkomst worden ook afspraken over planschade opgenomen, evenals afspraken over de landschappelijke inpassing.

7 Overleg en procedure

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van initiatiefnemer. Het plan heeft geen negatieve milieugevolgen en zal niet voor overlast zorgen voor omliggende bedrijven of woningen.

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd over het plan. Het gaat om de adressen Dr. De Quayweg 44, 54 en 57 en Reebos 6. Aan de omwonenden is het plan kort toegelicht. De omwonenden hadden geen specifieke vragen of opmerkingen en hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling.

7.2 Vooroverleg

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Dr. De Quayweg 45, De Mortel' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. De resultaten worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het wijzigingsplan 'Dr. De Quayweg 45, De Mortel' doorloopt de procedure van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en resultaten worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.