



Wijzigingsplan

Buitengebied, wijziging Peeldijk 22 Milheeze

NL.IMRO.1652.WPPeeldijk22-ON01

Gemeente Gemert-Bakel



Colofon

Wijzigingsplan: Buitengebied, wijziging Peeldijk 22 Milheeze

Rapportnummer: 2018.0136

Status: Concept

Datum: 10 april 2019

Projectlocatie

Peeldijk 22

5763 PC Milheeze

Opdrachtnemer

Reland

Bezoekadres:

Burg. Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Ing. J.H.C. Rooseboom

Senior Adviseur

06-89970794

jack@reland.nl

© april 2019 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.



Inhoud

HOOFDSTUK 1 Aanleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Plangebied	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Projectprofiel	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Gebied en omgeving	7
2.3 Plangebied	7
2.4 Opgave en beoogde situatie	8
2.5 Bestemmingsplan	9
HOOFDSTUK 3 Toetsing wijzigingsbevoegdheid	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Voorwaarden bij wijziging	11
3.2.1 a. Beëindiging bedrijfsbestemming aannemelijk	11
3.2.2 b. Bestaande woning aanwezig	11
3.2.3 c. Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven in omgeving	11
3.2.4 d. Monumentale boerderijen en beeldbepalende panden	12
3.2.5 e. Voldoende parkeergelegenheid	12
3.2.6 f. Sloop overtollige bebouwing	12
3.2.7 g. Kwaliteitsverbetering van het landschap	13
HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten	14
4.1 Milieu	14
4.1.1 M.e.r. plicht	14
4.1.2 Bodem	14
4.1.3 Lucht	15
4.1.4 Geur	16
4.1.5 Geluid	17
4.1.6 Externe veiligheid	18
4.1.7 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	20



4.2	Water	21
4.2.1	Beleid	21
4.2.2	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie	21
4.3	Natuur	22
4.3.1	Gebiedsbescherming	22
4.3.2	Soortenbescherming	22
4.3.3	Toetsing	22
4.4	Archeologie	22
4.5	Landschap en cultuurhistorie	23
4.6	Verkeer	24
4.6.1	Mobiliteit	24
4.6.2	Parkeren	24
HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid		25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
BIJLAGEN		
Bijlage I	Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage II	Landschapsinvestering	

HOOFDSTUK 1 Aanleiding

1.1 Aanleiding

Ter plaatse van Peeldijk 22 in Milheeze ligt een varkensbedrijf met bijbehorende bebouwing, waaronder een bedrijfswoning. De eigenaren van het varkensbedrijf en tevens initiatiefnemers van onderhavig plan zijn eveneens woonachtig in de bedrijfswoning. Een deel van de stallen wordt gebruikt voor het varkensbedrijf en het andere deel wordt gebruikt als werkplaats, werktuigenberging en als schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren. De eigenaren hebben besloten om het varkensbedrijf te beëindigen. Het plan is om het deel van de stallen te slopen dat gebruikt wordt voor het varkensbedrijf. De bebouwing die na de sloop blijft staan, blijft dan in gebruik als bijgebouw bij de woning. Echter is enkel een woning met bijgebouwen niet toegestaan volgens het bestemmingsplan. Daarom bestaat de wens om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Hiervoor is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijzigingsprocedure.

Het plan van de initiatiefnemers is voorgelegd aan de gemeente Gemert-Bakel. Het college van burgemeester en wethouders heeft het verzoek in behandeling genomen en heeft op 20 februari 2018 besloten om medewerking te verlenen mits de locatie goed landschappelijk wordt ingepast.

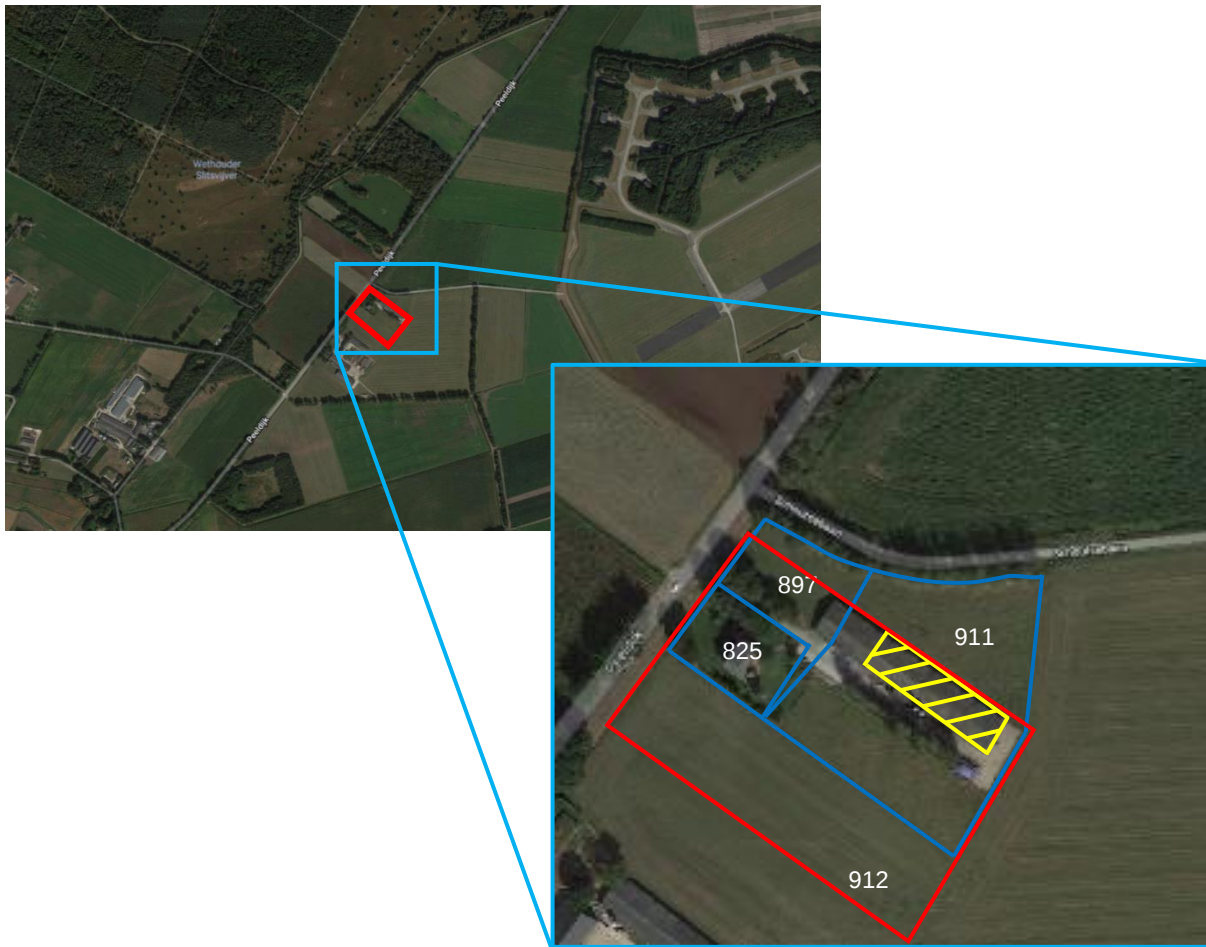
In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid, kan via een wijzigingsprocedure in de wens worden voorzien. Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' omgezet naar de bestemming 'Wonen' en wordt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd.

1.2 Doel

Op dit moment is het, volgens het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', niet toegestaan om het perceel enkel te gebruiken voor woondoeleinden. Het doel van dit wijzigingsplan is daarom het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met aanduiding 'intensieve veehouderij' ter plaatse van Peeldijk 22 te Milheeze naar de bestemming 'Wonen'.

1.3 Plangebied

Het varkensbedrijf, inclusief bedrijfswoning is gelegen op drie percelen die bekend staan als kadastrale gemeente Bakel en Milheeze, sectie S, nummers 825, 897 en 911. Het deel van de stallen dat gesloopt wordt is gelegen op het perceel 911. De bijbehorende agrarische bouwka-vel beslaat behalve de thans bij het bedrijf in gebruik zijnde perceelsgedeelten, ook een gedeelte van het naastliggende perceel 912. Het plangebied betreft de perceelsgedeelten die zijn gelegen binnen de agrarische bouwka-vel met de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, nabij de kern Milheeze.



Figuur 1 Plangebied rood omkaderd, onderliggende percelen in blauw en de te slopen stallen geel gearceerd

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit wijzigingsplan bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 het projectprofiel waarin de huidige en beoogde situatie van de planlocatie wordt beschreven. Hoofdstuk 3 betreft een toets aan de voorwaarden, zoals die zijn gesteld bij de toe te passen wijzigingsbevoegdheid. Een toets aan overige beleidskaders wordt nu niet noodzakelijk geacht. Deze heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het opstellen van het geldende bestemmingsplan, waarvan de wijzigingsbevoegdheid deel uitmaakt. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten van de planlocatie beschreven en ten slotte wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van dit plan getoetst.

HOOFDSTUK 2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, de omgeving waarin het zich bevindt en de beoogde situatie.

2.2 Gebied en omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied ten noordoosten van de dorpskern Milheeze in de gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied is gesitueerd aan de Peeldijk die na circa 3 km in het zuiden uitkomt in de kern van Milheeze en ten noorden na circa 3,2 km uitkomt bij de N277. De N277 (Midden-Peelweg) doorkruist in noordelijke richting de kern De Rips en komt uiteindelijk in het noorden bij Ravenstein uit bij de A50 en in het zuiden bij Kessel (provincie Limburg) op de N273. Aan de Peeldijk liggen meerdere agrarische bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen, enkele niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen, maar veelal liggen aan deze weg gronden die gebruikt worden voor de landbouw.

Het plangebied ligt op circa 1,5 km van de grens met provincie Limburg en daarmee ook de grens met de gemeente Venray. De omgeving bestaat uit agrarische gronden en natuur met een kleinschalige verkaveling. De gronden rondom het plangebied zijn veelal landbouwgronden. Ten westen van het plangebied bevindt zich de buurtschap de Klef die hoort bij het dorp Milheeze. Ten oosten van het plangebied is op korte afstand de Luitenant-generaal Bestkazerne (voormalige vliegbasis De Peel) gelegen. Op het perceel naast het plangebied, dat tevens aan de Peeldijk gelegen is, is een melkveebedrijf gevestigd.

2.3 Plangebied

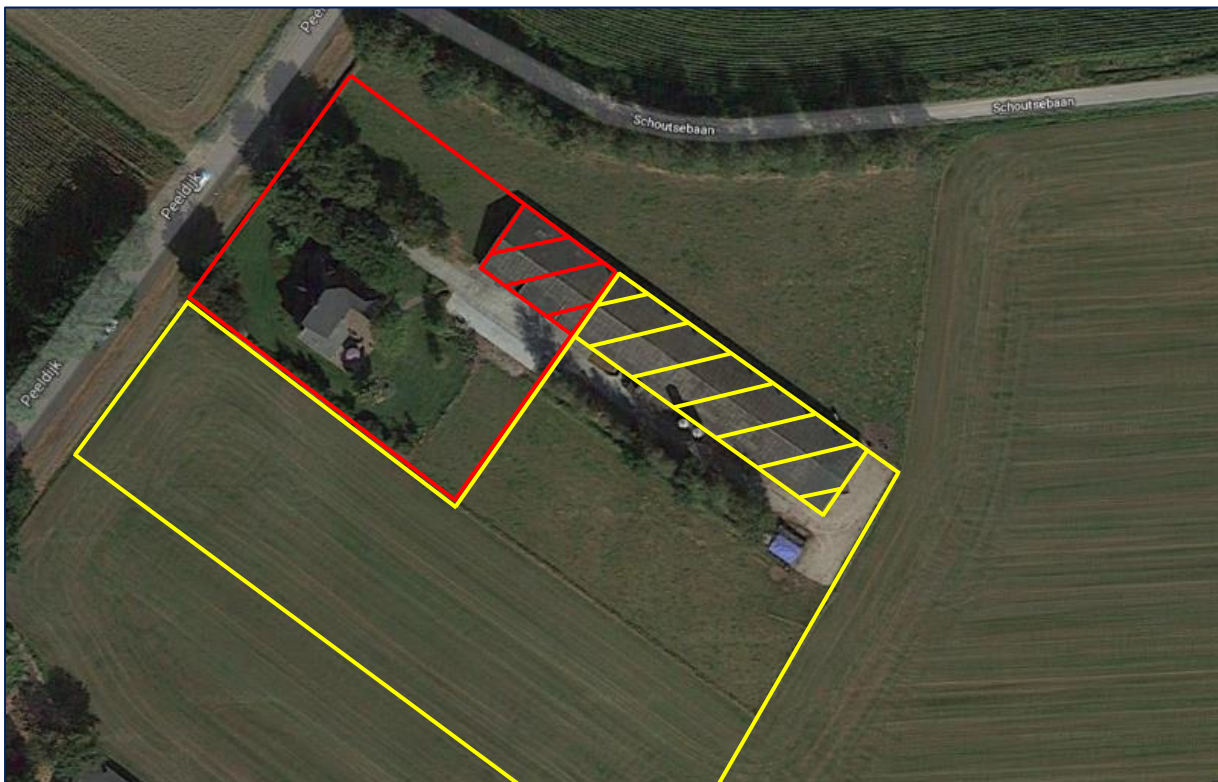
Het plangebied betreft de agrarische bouwkael aan Peeldijk 22 te Milheeze (zie figuur 1). Hier is een bedrijf aanwezig dat bestaat uit een bedrijfswoning en een varkensstal. De gehele varkensstal heeft een grootte van circa 1200 m² (14,50m x 80m). Hiervan is circa 875 m² in gebruik voor het varkensbedrijf. Het overige, voorste deel is in gebruik als werkplaats en werktuigenberging met een schuilgelegenheid voor hobbymatig gehouden dieren.

2.4 Opgave en beoogde situatie

In het kader van de beëindiging van het varkensbedrijf aan de Peeldijk 22, worden de stallen die in gebruik waren bij het bedrijf gesloopt. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden ter plaatse beëindigd. De bedrijfswoning en het als werkplaats en berging in gebruik zijnde deel van de stallen blijven staan en worden in gebruik genomen als burgerwoning met bijgebouwen. Echter is het volgens het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan om de locatie enkel te gebruiken om te wonen. Daarom is de wens van de initiatiefnemers om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'.

In de beoogde situatie (figuur 2) wordt het deel van de stallen dat in gebruik was voor het bedrijf gesloopt (geel gearceerd). Het deel van de stallen dat wordt behouden, zal dienen als werkplaats, opslag en het hobbymatig houden van dieren (rood gearceerd). Om deze situatie vast te leggen in het bestemmingsplan, zal de bestemming 'Wonen' gaan gelden voor het deel dat rood omkaderd is en de bestemming 'Agrarisch' zal gelden voor het deel dat geel omkaderd is. De oppervlakte van het deel met de bestemming 'Wonen' (rood vlak) is circa 3500 m².

Een deel van de stal wordt gesloopt in het kader van Ruimte-voor-Ruimteregeeling. De bouwtitels die vrijkomen bij deze sloop, willen de initiatiefnemers niet zelf inzetten, maar worden op de markt gebracht zodat ze elders in de provincie Noord-Brabant kunnen worden ingezet.



Figuur 2 Uitsnede luchtfoto met de beoogde situatie (bestemming 'Wonen' rood omkaderd en 'Agrarisch' geel omkaderd)

2.5 Bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 5 juli 2018. Dit bestemmingsplan is geactualiseerd om over een actueel, overzichtelijk, eenduidig en eenvoudig hanteerbaar bestemmingsplan te kunnen beschikken, dat voldoet aan alle Rijks-, provinciale en gemeentelijke wijzigingen, specifiek de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Ter plaatse van het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' (figuur 3) met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast heeft het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen:

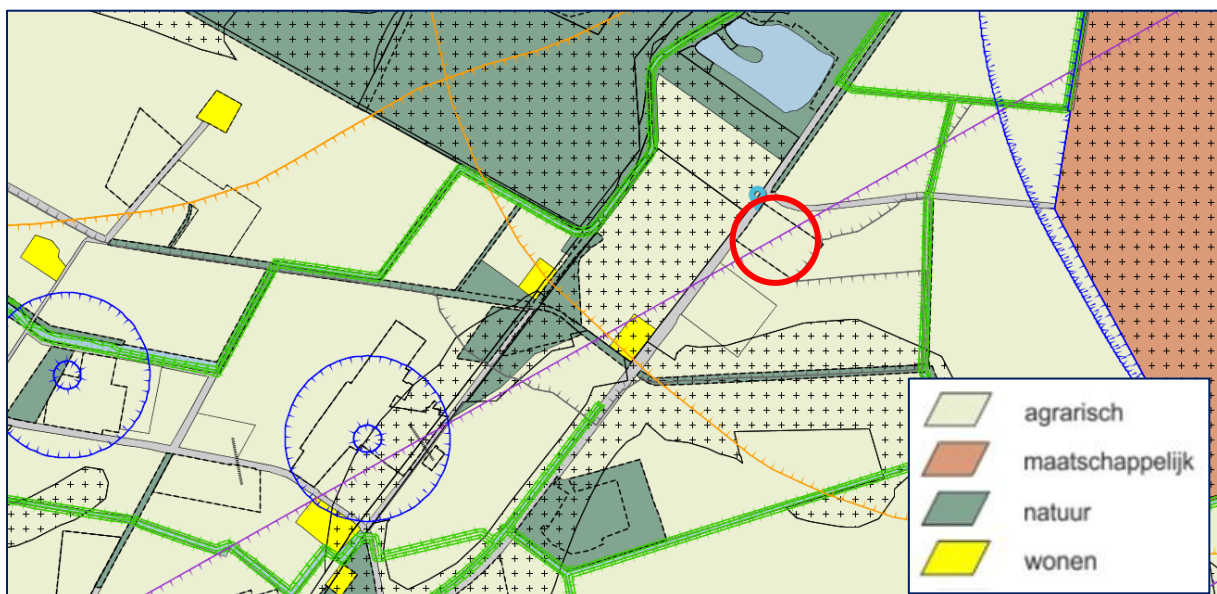
- Geluidzone – grondgebonden geluidzonerings
- Geluidzone – industrie
- Geluidzone – ke zonerings
- Luchtvaartverkeerzone – funnel
- Luchtvaartverkeerzone – ihcs
- Overige zone – beperkingen veehouderij

Enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'

De aangewezen grond is bestemd voor de uitoefening van een teeltbedrijf, agrarisch bedrijf, bestaande veehouderij of veehouderij met uitzondering van een pluimveebedrijf tenzij reeds aanwezig of geitenhouderij tenzij reeds aanwezig, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat, voor zover er geen sprake is van een bestaande veehouderij, er sprake dient te zijn van een zorgvuldige veehouderij.

Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'

Deze functieaanduiding betreft een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, niet zijnde een grondgebonden veehouderij.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' met de planlocatie rood omcirkeld

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' te wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging. Daarbij moet voldaan worden 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.
- b. Er moet reeds een bestaande woning aanwezig zijn.
- c. Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.
- d. Bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd.
- e. Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.
- f. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.
- 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.
- h. De ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'.
- i. Daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

HOOFDSTUK 3 Toetsing wijzigingsbevoegdheid

3.1 Inleiding

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid conform artikel 4.8.3 Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging uit het geldende bestemmingsplan zijn diverse voorwaarden verbonden. In dit hoofdstuk wordt per voorwaarde aangegeven op welke wijze hieraan wordt voldaan.

3.2 Voorwaarden bij wijziging

3.2.1 a. Beëindiging bedrijfsbestemming aannemelijk

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

Het agrarische bedrijf aan de Peeldijk 22 in Milheeze betreft een varkensbedrijf van beperkte omvang. Het oppervlak aan varkenstallen bedraagt ca. 875 m². Daarnaast is een oppervlak van ca. 325 m² aan bebouwing aanwezig, dat in gebruik is als garage, werkplaats werktuigenberging en schuilgelegenheid voor hobbymatig gehouden vee. De initiatiefnemers willen de bedrijfsactiviteiten van het varkensbedrijf beëindigen. De beperkte omvang van het bedrijf en de ligging op korte afstand (ca. 235 m) van het natuurgebied Stippelberg maken het niet aannemelijk dat zich een opvolger zal melden om ter plaatse een intensief veehouderijbedrijf voort te zetten.

De bestemming 'Wonen' is ter plaatse aanvaardbaar. Aan de Peeldijk en de directe omgeving daarvan (Hutsebergweg) zijn al meerdere burgerwoningen gelegen. Daarnaast brengt een woonbestemming een aanzienlijk beperktere milieubelasting met zich mee dan een varkenshouderij, wat de ontwikkeling van natuurwaarden in het gebied Stippelberg ten goede zal komen.

3.2.2 b. Bestaande woning aanwezig

Er moet reeds een bestaande woning aanwezig zijn.

Bij het agrarisch bedrijf is reeds een bedrijfswoning aanwezig. Deze woning blijft gehandhaafd, maar zal niet langer als bedrijfswoning, maar als burgerwoning bewoond gaan worden.

3.2.3 c. Ontwikkelingsmogelijkheden agrarische bedrijven in omgeving

Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

In de directe omgeving van het plangebied is één ander agrarisch bedrijf gelegen. Dit betreft het melkveebedrijf aan Peeldijk 20. De afstand tussen de agrarische bouwkavel van dit bedrijf en de als burgerwoning te handhaven woning Peeldijk 22 bedraagt ca. 90 m. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij moet buiten de bebouwde kom een afstand van ten minste 50 meter worden aangehouden tussen het melkveebedrijf en een geurgevoelige object. Een burgerwoning is aan te merken als een geurgevoelig object, waardoor de aan te houden afstand van 50 m van toepassing is. Deze is met 90 m ruimschoots aanwezig, vanuit het aspect geurhinder wordt het melkveebedrijf niet in zijn mogelijkheden beperkt.

Op basis van de handreiking “Bedrijven en milieuzonering” zijn rond een melkveehouderij richtafstanden voor andere aspecten dan geur aanwezig van 30 m (stof, geluid) en 0 m (gevaar). Ook gelet op deze aspecten brengt de omschakeling naar burgerwoning geen beperkingen voor het melkveebedrijf met zich mee.

Andere agrarische bedrijven zijn op een afstand van ca. 700 m of meer van de te handhaven woning Peeldijk 22 gelegen. Gelet op deze grote afstand en de aanwezigheid van andere bestaande burgerwoningen gelegen dicht bij deze bedrijven, zullen deze bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

3.2.4 d. Monumentale boerderijen en beeldbepalende panden

Bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd.

De bebouwing op de locatie Peeldijk 22 is niet monumentaal of beeldbepalend van karakter. De genoemde aanduidingen zijn niet aan de bebouwing toegekend.

3.2.5 e. Voldoende parkeergelegenheid

Op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.

Bij een burgerwoning in het buitengebied (vrijstaande koopwoning) zijn conform de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 2,4 parkeerplaatsen noodzakelijk. Om hierin te voorzien wordt ervoor gezorgd dat op eigen terrein 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Op de lange, brede oprit naast de woning naar het te handhaven bijgebouw met garage en werkplaats is hier meer dan voldoende ruimte voor aanwezig.

3.2.6 f. Sloop overtollige bebouwing

Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling.

Bij het bedrijf zijn thans een bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van ca. 1.200 m² aanwezig. In het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling worden de varkenstallen in het achterste gedeelte van het bedrijfsgebouw met een oppervlakte van ca. 875 m² gesloopt. De bouwtitel die daarbij ontstaat (0,875 bouwtitel), wordt elders in de provincie Noord Brabant verkocht/ingezet. Er is dus geen sprake van woningbouw op de eigen locatie.

In de beoogde situatie mag, naast de reguliere 150 m² aan bijgebouwen, 40% van de te slopen oppervlakte met een maximum van 150 m² worden teruggebouwd/gehandhaafd. Omdat 40% van de te slopen 875 m² aan bebouwing meer is dan 150 m² (namelijk 350 m²) mag een maximum van 150 m² aan extra oppervlakte bijgebouwen blijven behouden. Daarnaast blijft de schuilgelegenheid voor dieren van 25 m² behouden, waardoor het totale oppervlakte aan bijgebouwen uitkomt op 325 m². Het voorste gedeelte van het bedrijfsgebouw (300 m²) blijft behouden als garage, werkplaats en werktuigenberging. De schuilgelegenheid is bedoeld voor hobbymatig gehouden vee. Deze bebouwingsonderdelen behouden hun functie op het moment dat het agrarisch bedrijf overgaat in een burgerwoning. Door dit in zijn huidige omvang en vorm te handhaven resteert bij de toekomstige burgerwoning één bijbehorend bouwwerk, met een compacte, eenduidige vormgeving. Het oppervlak van 325 m² zal worden vastgelegd als maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken bij de woning.

3.2.7 g. Kwaliteitsverbetering van het landschap

De ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels.

In de genoemde Handreiking is 'wijziging naar bestemming Wonen bij bedrijfsbeëindiging' aangemerkt als een 'categorie 2' ontwikkeling. Dit betreft veelal ontwikkelingen die wel ruimtelijk inpasbaar zijn maar die een beduidende invloed kunnen hebben op de omgeving. Daarbij gaat het om ontwikkelingen waarbij bijvoorbeeld wijziging van hoofdfunctie aan de orde is. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing waar de "20%-norm" de ondergrens is. Afhankelijk van de hoogte van deze minimale investering, zal bij sommige ontwikkelingen nog een aanvullende investering nodig zijn.

In de huidige situatie heeft het bouwblok een oppervlakte van 11.271 m². Het bestemmingsvlak voor de burgerwoning wordt verkleind tot 3.286 m². De overige 7.985 m² wordt omgezet naar agrarische grond. Hiermee is er sprake van een waardevermeerdering van het perceel van € 18.170,-. Hierdoor dient er een extra kwaliteitsverbetering, bovenop de landschappelijke inpassing met een minimum van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, gerealiseerd te worden van € 3.634,- (18.170 x 20%).

In de extra kwaliteitsverbetering wordt voorzien door de sloop van de stallen, het aanleggen van groen en het onderhoud hiervan. In totaal bedraagt de tegenprestatie € 5.452,88. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de benodigde kwaliteitsverbetering.

Voor de landschappelijke inpassing met een minimum van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak wordt een afzonderlijk beplantings- en inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is opgenomen in de landschappelijke inpassing en als Bijlage I bij dit wijzigingsplan gevoegd. De berekening van de landschapsinvestering is bijgevoegd als Bijlage II.

HOOFDSTUK 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

4.1.1 M.e.r. plicht

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

De ontwikkeling op de locatie Peeldijk 22, waarbij een bestaande agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning in combinatie met de beëindiging van een intensieve veehouderij en de sloop van een substantiële hoeveelheid stallen, komt niet voor in de C- of D-lijst. Een m.e.r.(beoordelings-)procedure is in dit geval daarom niet noodzakelijk.

4.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is als er een nieuwe functie gerealiseerd wordt en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van dit aspect kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritische gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De betreffende gronden zijn daarmee geschikt geacht voor de uitoefening van de agrarische bedrijfsfunctie. Er zijn enkel een bedrijfsgebouw (met mestsilo's) en een bedrijfswoning aanwezig. De varkensstal wordt deels gesloopt en gesaneerd. Door de asbestverdachte daken is de bodem rondom de stal mogelijk

verontreinigd doordat de stal niet overal is voorzien van dakgoten (figuur 4). Het regenwater kan hierdoor rechtstreeks vanaf de daken in de grond infiltreren. Met de sloop zal tevens asbestsanering plaatsvinden, waarbij de toplaag van de onverharde bodem zal worden verwijderd.

Verder is op de locatie aan de Peeldijk geen ondergrondse brandstoftank aanwezig en is er in het verleden geen ondergrondse brandstoftank aanwezig geweest. Daarnaast is de bovengrondse tank in 2018 gesaneerd. Met betrekking tot het aspect 'Bodem' is een verder onderzoek daarom niet noodzakelijk. Voor het hergebruiken en toepassen van grond dienen de regels van het Besluit bodemkwaliteit in acht te worden genomen.



Figuur 4 Huidige situatie met verschillende regendrupzones

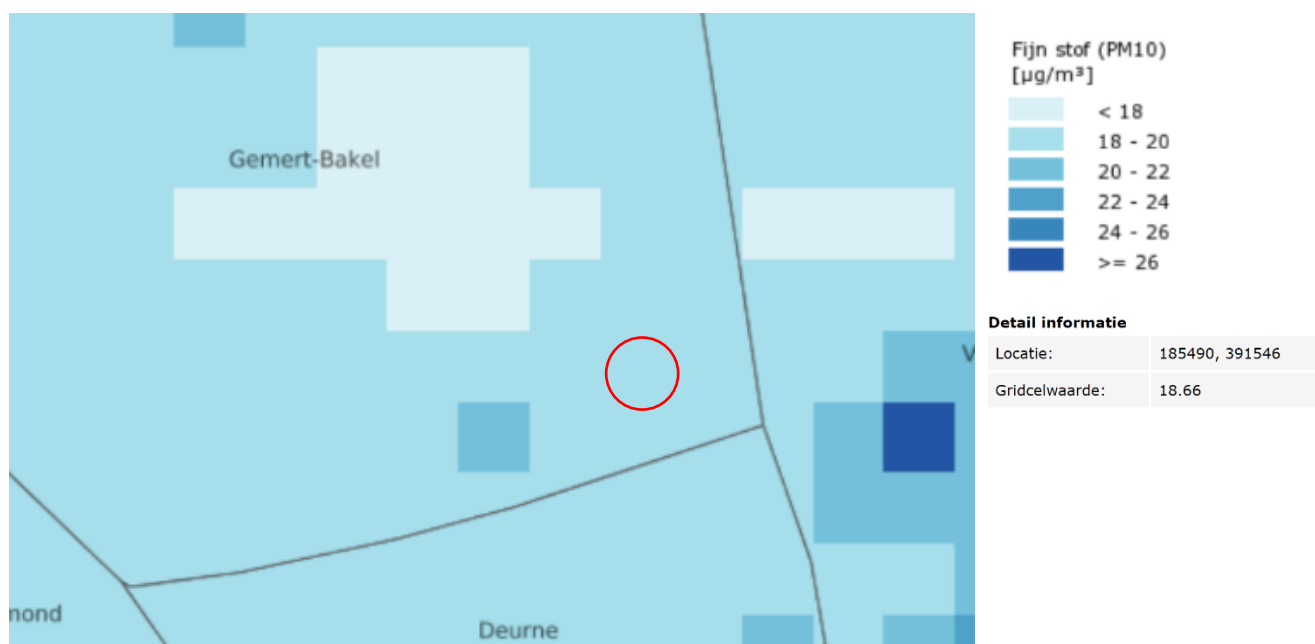
4.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. 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:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Voor fijnstof (PM_{10}) geldt een grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en een daggemiddelde concentratie van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In figuur 5 is te zien dat de waarde voor fijnstof (PM_{10}) ter plaatse van de planlocatie tussen de $18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ligt. Dat betekent dat dit ruim beneden de gestelde grenswaarden volgens de Wet milieubeheer ligt.



Figuur 5 Uitsnede kaart Fijnstof PM_{10} met planlocatie rood omcirkeld

Het beëindigen van het varkensbedrijf en het slopen van de varkensstallen, heeft een positieve invloed op de luchtkwaliteit. En er is geen sprake van overschrijding van grenswaarden en leidt de ontwikkeling zelfs tot een verbetering van de luchtkwaliteit. Daarmee wordt voldaan aan meerdere voorwaarden en levert het aspect 'Lucht' geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

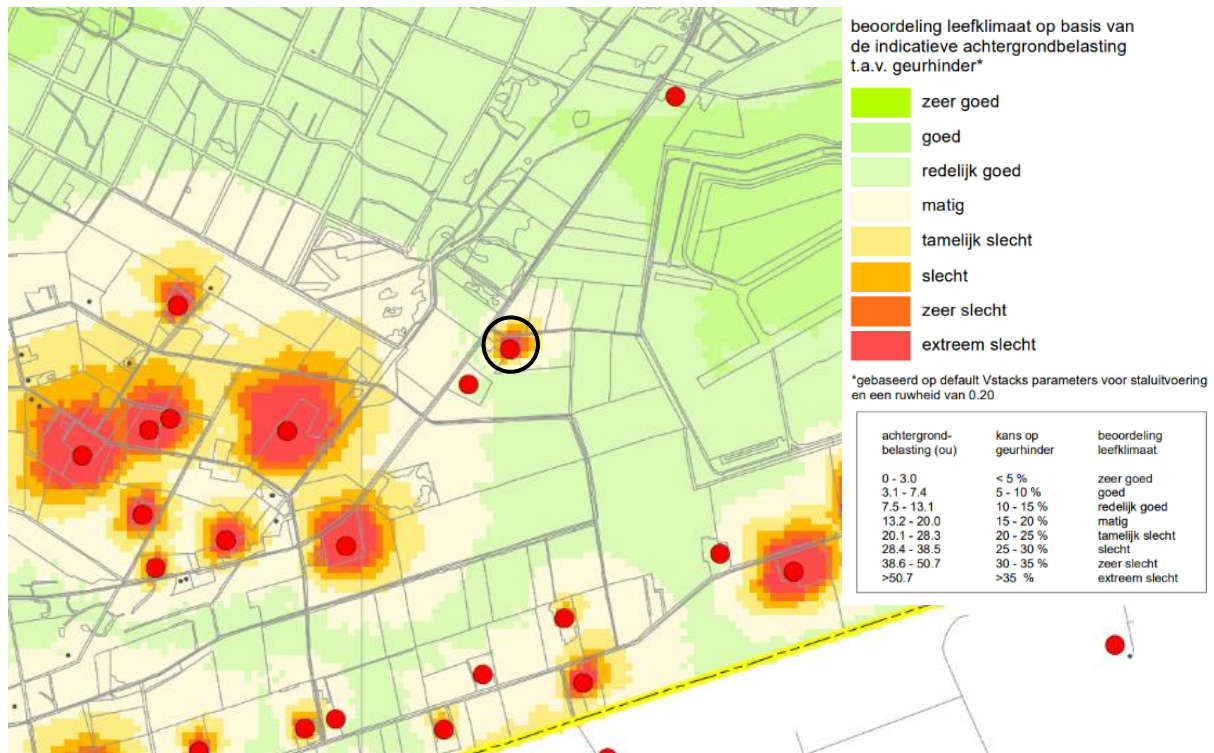
4.1.4 Geur

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijen en alle andere aspecten. In deze paragraaf wordt ingegaan op het aspect geur. Met minimumafstanden en maximale waarden voor geurbelasting, krijgen geurgevoelige objecten bescherming tegen overmatige geurhinder.

De beoogde ontwikkeling behelst een beëindiging van een varkensbedrijf, wat betekent dat omliggende geurgevoelige objecten minder aan de aanwezige geuruitstoot worden blootgesteld. Dit leidt dan ook tot een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast leidt de omzetting van een intensieve veehouderij naar een woonbestemming geen beperking op voor omliggende veehouderijbedrijven, aangezien de aanwezige bedrijfswoning als burgerwoning dezelfde functie en dezelfde bescherming blijft houden als in de bestaande situatie.

In figuur 6 is de huidige geursituatie te zien. De varkenshouderij ter plaatse wordt beëindigd waardoor de geurhinder afkomstig van deze locatie geheel verdwijnt. Er kan dan worden uitgegaan van een

'redelijke goed' leefklimaat. Dat wil zeggen dat de achtergrondbelasting geur tussen 7,5 ouE/m³ en 13,1 ouE/m³ ligt. De geurbelasting ligt hiermee beneden de grenswaarde van 20 ouE/m³, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur.



Figuur 6 Geurkaart gemeente Gemert-Bakel met planlocatie zwart omcirkeld

Daarnaast kan het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming de mogelijkheid tot uitbreiding van omliggende veehouderijen beperken. De dichtstbijzijnde melkveehouderij ligt aan de Peeldijk 20 op een afstand van circa 90 meter. De minimale afstand tussen een melkveehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied bedraagt 50 meter. Hierdoor zorgt het aspect in dit geval niet voor belemmeringen.

4.1.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien het plangebied geluidgevoelige functies zijn voorzien binnen de invloedsfeer van (weg)verkeerslawaai, een akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt

Bij onderhavig plan worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht in de zin van de Wgh. De huidige bedrijfswoning is al een geluidgevoelig object, dat in de huidige situatie moet voldoen aan de op basis van de Wgh van toepassing zijnde geluidsnormen. Diezelfde geluidsnormen zijn ook van toepassing op de nieuwe beoogde situatie.

De woning is daarnaast gelegen binnen de geluidzonering rond de Luitenant-generaal Bestkazerne (voormalige vliegbasis De Peel). Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied gelegen binnen:

- de geluidzone - grondgebonden geluidzonerings;
- de geluidzone – industrie;
- de geluidzone - ke zonering.

De regels bij deze geluidzones bepalen dat ter plaatse daarvan geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogen worden gerealiseerd. Het planvoornemen maakt niet de realisering van een nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk. De huidige bedrijfswoning is al een geluidgevoelig object. De omschakeling naar burgerwoning brengt daarin geen verandering. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van geluid voor de ontwikkeling en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.1.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste besluiten zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal bij de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes.

Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen ¹ .
Spoor-, Rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Indien de verantwoordingsplicht niet juist is uitgewerkt terwijl dit wel verplicht is, kan dit tot vernietiging van het ruimtelijk besluit door de Raad van State leiden. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1. Wro) ook getoetst worden aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoort.

Toetsing

Met behulp van de Risicokaart Nederland is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen (figuur 7). Uit de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet binnen één of meerder risicocontouren is gelegen. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 750 meter en betreft een varkensfokkerij en mesterij met bovengrondse propaantanks aan de Peeldijk 7. De risicocontour rond deze tanks is geheel gelegen binnen het bedrijfsperceel van de varkensfokkerij en mesterij. In de directe omgeving bevinden zich verder geen (agrarische) bedrijven met een risicovolle inrichting met een risicocontour.

Rond de Luitenant-generaal Bestkazerne (voormalige vliegbasis De Peel) ligt een zonering van defensie. In verband met de opslag van munitie zijn de defensiezones A, B en C aangeduid. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2017" zijn deze vertaald in 'veiligheidszone – munitie 3, 2 en 1'. Daarbinnen gelden beperkingen aan de gebruiks- en bouw mogelijkheden. De betreffende zones reiken echter niet tot over het plangebied en brengen dan ook geen beperkingen voor de ontwikkeling met zich mee.

De planlocatie ligt verder niet binnen een invloedgebied of gebied met risicocontouren. Het aspect externe veiligheid levert daarom geen belemmeringen op.

¹ Bij buisleidingen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording wanneer:

1. Het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde of;
 2. De toename minder is dan 0,1 keer oriëntatiewaarde of;
 3. Personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden.
- Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.



Figuur 7 Uitsnede Risicokaart Nederland met plangebied rood omcirkeld

4.1.7 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Uit het bestemmingsplan komt naar voren dat er zich geen leidingen op de planlocatie bevinden. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden leidingen geen bezwaren voor onderhavig plan.

Het plangebied ligt in het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Op basis van artikel 2.6.9 van het Barro gelden in een radarverstoringgebied bouwhoogtebeperkingen voor bouwwerken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Conform artikel 2.4 e.v. van de Barro betekent dit dat er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 75 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar is vastgelegd. Deze cirkel bestaat uit een kern met een straal van 15 kilometer met een maximale bouwhoogte voor bouwwerken (in het algemeen) en daaromheen een ring die doorloopt tot 75 kilometer van de radar met een maximale bouwhoogte voor (alleen) windturbines. De maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen de kern van dit radarverstoringgebied is afhankelijk van de afstand van het beoogde bouwwerk tot de radar. Deze maximale bouwhoogte wordt bepaald door een denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne (dit is voor de vliegbasis Volkel 49 meter + NAP), oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen op 15 kilometer vanaf de radarantenne. Op basis daarvan is het niet toegestaan ter plaatse van het plangebied enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 65 m boven NAP. Het planvoornemen staat geen bouwwerken toe waarvan de maximale bouwhoogte de hiervoor genoemde maximale hoogte overschrijdt.

Volgens bijlage 5, kaart 3.2 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, is het plangebied gelegen binnen het obstakelbeheergebied van vliegbasis De Peel. Binnen de 'Inner Horizontal en Conical Surface' (IHCS) is het niet toegestaan enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 45 m boven NAP. Binnen de

eveneens aangeduide Funnel is het niet toegestaan enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 40 m boven NAP. De voorgestane ontwikkeling voorziet niet in het bouwen van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 of 45 m boven NAP. De luchtvaartverkeerszones brengen geen beperkingen voor de ontwikkeling met zich mee.

4.2 Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. In het verleden werd het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd naar de wensen van inrichter en gebruikers. De laatste jaren blijkt steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan worden gedacht aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Sinds 1 november 2003 is, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, het wettelijk verplicht een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.2.1 Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht en aangegeven dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren. In het gemeentelijk waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente samen met het waterschap het lokale waterbeleid vastgelegd.

4.2.2 Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de sloop en verwijdering van een aanzienlijk deel van de aanwezige stallen en erfverharding. Hierdoor is sprake van een afname in verhard oppervlak, wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er geen maatregelen noodzakelijk zijn. Voor de resterende bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo ook kunnen de bedrijfswoning en de resterende bedrijfsbebouwing zoals in de huidige situatie aangesloten blijven op het riool.

4.3 Natuur

4.3.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming het geldend wettelijk kader wanneer het gaat om natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De beleidsmatige natuurbescherming die voorheen was vastgelegd in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is opnieuw vastgelegd, maar heeft een andere naam gekregen namelijk Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarnaast is de specifieke soortenbescherming geëvalueerd en gemonitord. Op basis daarvan is de soortbescherming voor sommige soorten gewijzigd. Sommige soorten worden daardoor beter beschermd, andere soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermeting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

4.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

4.3.3 Toetsing

Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling zijn geen negatieve effecten te verwachten. Het uitoefenen van een intensieve veehouderij is niet langer mogelijk en de hoeveelheid bebouwing en verharding neemt af. Daarvoor in de plaats gaan de gronden gebruikt worden als wei- of akkerland. De resterende bebouwing van de burgerwoning wordt landschappelijk ingepast, waardoor de natuurwaarden ter plaatse toenemen. In het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor de sloop van de stallen zal door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek een beoordeling worden gemaakt van de effecten die de sloop zal hebben op beschermde natuurwaarden (zoals het verdwijnen van de verblijfplaats van vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen).

4.4 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving.

De gemeente Gemert-Bakel heeft de bescherming uit haar archeologisch beleid verankerd in het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” door middel van dubbelbestemmingen. Het plangebied heeft geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie.

4.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor archeologie en cultuurhistorie. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

In figuur 8 is een uitsnede te zien van de cultuurhistorische waardenkaart, waaruit blijkt dat de planlocatie niet binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied is gelegen. Daarnaast is ook geen sprake van de aanwezigheid van qua historische geografie, historische stedenbouw of historisch groen van belang zijnde elementen, dan wel van historische bouwkunst of zichtrelaties. Met de voorgestane ontwikkeling zijn dan ook geen cultuurhistorische en landschappelijke kenmerken en waarden in het geding.



Figuur 8 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart met planlocatie rood omcirkeld

4.6 Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

4.6.1 Mobiliteit

Het stoppen van de intensieve veehouderij en het slopen van de aanwezige stallen zal zorgen voor een afname in het aantal verkeersbewegingen (aan- en/of afvoer van varkens, voer, mest e.d.). Daarnaast blijft de bestaande bedrijfswoning als woning gebruikt worden, wat geen invloed heeft op het aantal verkeersbewegingen. Er wordt dus per saldo een afname van het aantal verkeersbewegingen verwacht. Het aspect verkeer levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

4.6.2 Parkeren

Bij een burgerwoning in het buitengebied (vrijstaande koopwoning) zijn conform de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 2,4 parkeerplaatsen noodzakelijk. Om hierin te voorzien wordt ervoor gezorgd dat op eigen terrein 3 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Op de lange, brede oprit naast de woning naar het te handhaven bijgebouw met garage en werkplaats is hier meer dan voldoende ruimte voor aanwezig. Het aspect parkeren levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

HOOFDSTUK 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval betreft onderhavig plan niet om een bouwplan zoals opgenomen in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening. De legesverordening van de gemeente Gemert-Bakel is van toepassing op dit plan.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Gemert-Bakel acht een zorgvuldige dialoog van belang voor alle ruimtelijke initiatieven. Niet elk initiatief heeft een zelfde ruimtelijke impact voor de omgeving. De gemeente is van mening dat daarvoor verschillende aanpakken noodzakelijk zijn afhankelijk van de impact. Het planvoornemen valt onder categorie 2, initiatieven met een gemiddelde ruimtelijke impact voor de omgeving. Voor deze categorie is het voldoende dat de omwonenden een formulier invullen waaruit blijkt dat zij op de hoogte zijn gebracht van de geplande ontwikkelingen.

Door de initiatiefnemer zijn formulieren verspreid onder de direct omwonenden om hen op de hoogte te brengen van de geplande ontwikkeling.

Er heeft een vooroverleg plaatsgevonden met betrekking tot het ontwerpwijzigingsplan “Buitengebied, wijziging Peeldijk 22 Milheeze”. Hieronder zijn de reacties van de provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas weergegeven.

Op 18 december 2018 heeft het waterschap Aa en Maas een reactie gegeven op het ontwerpwijzigingsplan. Het waterschap heeft geconstateerd dat er geen waterbelangen van toepassing zijn. De ontwikkeling kan in het kader van hydrologisch neutraal als positief worden beschouwd.

Op 24 januari 2019 heeft de provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op het ontwerpwijzigingsplan. Hierin geeft de provincie aan dat de sloop van de bebouwing geborgd dient te worden in het plan, zodat de uitvoering en instandhouding van de maatregelen in het kader van de kwaliteitsverbetering planologisch-juridisch te zijn zeker gesteld. Daarnaast geeft de provincie aan dat de sloop van de bebouwing niet kan worden ingezet voor zowel de kwaliteitsverbetering als voor de realisatie van een ruimte-voor-ruimtetitel. Er mag dus geen sprake zijn van een dubbeltelling. Ten slotte dient zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te worden uitgesloten.

Het ontwerpwijzigingsplan “Buitengebied, wijziging Peeldijk 22 Milheeze” wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.