

Ruimtelijke onderbouwing  
ten behoeve van de realisering  
van een woning aan de Greef te  
Milheeze

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Aan het adres Greef 6 Milheeze was een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering van dat agrarische bedrijf is gestaakt en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. De gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen zijn eerder ingezet voor een Ruimte voor ruimte titel.

Het voornemen is om op deze voormalige bedrijfslocatie de vestiging van een extra woning mogelijk te maken. De gemeente Gemert-Bakel heeft een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat deze niet volledig realiseerbaar is binnen het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. Om die reden is de verwerving van een extra Ruimte voor ruimte titel noodzakelijk. Hiervoor is reeds een overeenkomst gesloten (zie paragraaf 2.1. en bijlage)

De gemeente Gemert-Bakel werkt mede om deze reden met periodieke herzieningen van het bestemmingsplan buitengebied. Er is overeengekomen dat voorliggend initiatief wordt meegenomen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de motivatie en maakt onderdeel uit van de toelichting bij de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

## 1.2 Ligging en begrenzing

Het initiatief is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ten noordoosten van de kern Bakel. Het projectgebied zelf bestaat uit het kadastraal perceel bekend onder sectie B nummer 1577 en heeft een oppervlakte van circa 2500 m<sup>2</sup>. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de weg Hekker. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de doorgaande verkeersstructuur van de Greef die overloopt in de Pluut. De ligging van het plangebied is rood omlind weergegeven in figuur 1.

## 1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de vigerende beleidskaders en toetst het project aan het relevant ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente
- Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het gebieds- en projectprofiel en biedt inzicht in de huidige en toekomstige situatie na realisatie van het project
- Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante omgevingsaspecten aan de hand van verschillende bureaustudies en/of aanvullende onderzoeken
- Hoofdstuk 5 tot slot gaat in op de planologische procedure.



figuur 1: ligging planlocatie (bron: Globespotter)

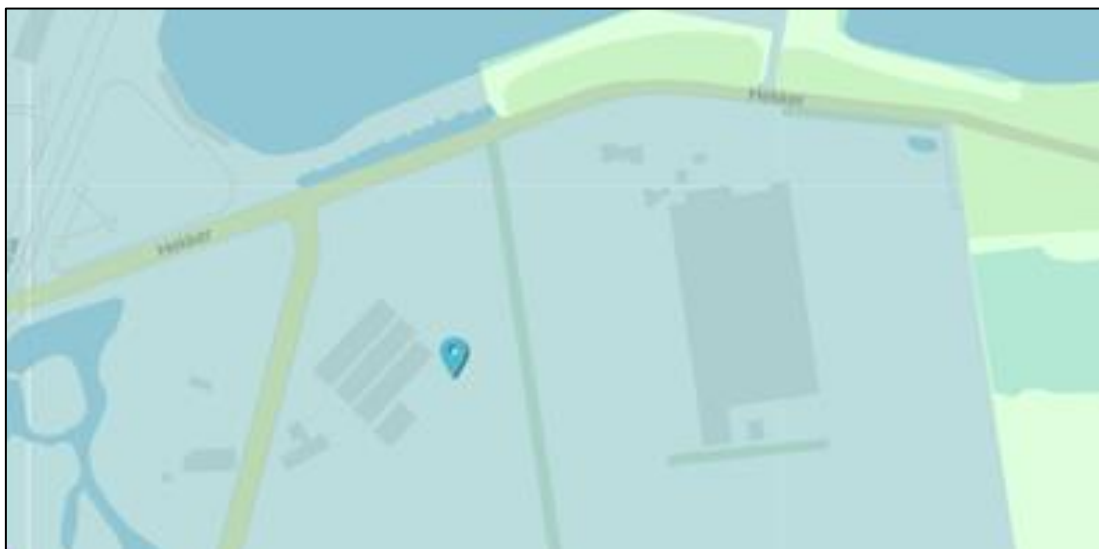
## 2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Dit hoofdstuk geeft een beknopt overzicht van het ruimtelijk relevante beleid en in hoeverre deze haar doorwerking heeft in de herontwikkeling van het plangebied.

### 2.1 Provinciaal beleid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De regels in de verordening zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is de planlocatie gelegen in de 'groenblauwe mantel' en zijn de artikelen met betrekking tot de 'ecologische verbindingzone' en het behoud en herstel van watersystemen' van toepassing. Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.



figuur 2: uitsnede Vr: themakaart natuur en landschap

#### Groenblauwe mantel

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert

aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied.

In artikel 6.8 van de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimte voor ruimte kavel ten behoeve van de bouw van één woning indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

#### Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Hierbij is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking borgt dat er een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen plaatsvindt. Gelet op de bestudeerde jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van één woning niet wordt betiteld als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

#### Milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst, bebouwingsconcentratie

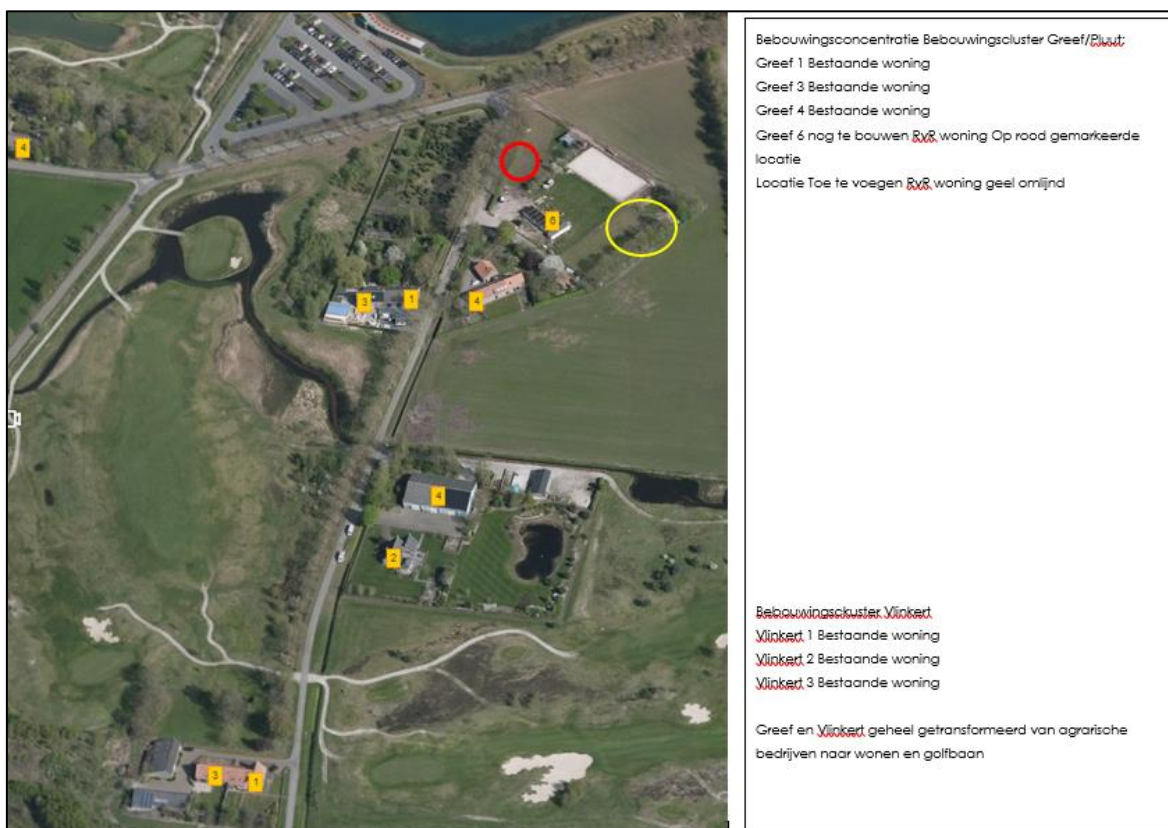
De agrarische activiteiten op dit perceel zijn al langer gestaakt, de bestemming Agrarisch bedrijf is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ook niet meer aan dit perceel toegekend. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op deze locatie zijn gesloopt.

In die zin is er nadrukkelijk sprake van milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst. In plaats van vier grote agrarische bedrijfsgebouwen komt er één landschappelijk goed ingepaste woning voor terug. Zowel minder steen, als meer groen en geen agrarische bedrijvigheid meer maar een woonfunctie, passend bij de overige direct naastgelegen woonbebouwing.

Rondom de planlocatie zijn reeds meerdere woningen aanwezig, sommige al vele jaren. In hoofdstuk 3 wordt dit nader geduid aan de hand van historische kaarten. Het geheel kan worden aangemerkt als een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied, of te wel een bebouwingsconcentratie, zoals bedoeld in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Het toevoegen van de beoogde nieuwe woning zal bijdragen aan de versterking van deze bebouwingsconcentratie.

Gezien de aard en de schaal van de bebouwingsconcentratie en de ligging in het buitengebied is er absoluut geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsconcentratie zowel in de huidige als in de nieuwe vorm, passen perfect in het omgevingsbeeld.



Figuur 3 bebouwingsconcentratie

De reeds gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen zijn eerder ingezet om een Ruimte voor Ruimte titel te verwerven.

Om de nu geplande woning te kunnen realiseren is een extra ruimte voor ruimte titel aangekocht door initiatiefnemer van de gemeente Gemert-Bakel. De overeenkomst is op 5 juli 2018 ondertekend en gesloten. Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd.

## 2.2 Gemeentelijk beleid

In de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn diverse gemeentelijke beleidskaders doorvertaald en geborgd in het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid is hierbij niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen van de bestaande karakteristieken en structuren.

De Structuurvisie+ vormt hierbij een richtinggevend gemeentelijke beleidsvisie om op hoofdlijnen nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen te toetsen. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel

worden gebaseerd op de Telos- driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. Op het gebied van duurzaamheid wordt een gebiedsbenadering gehanteerd waarbij de planlocatie is aangeduid als 'primair woon- en leefgebied'. Binnen het 'primair woon- en leefgebied is ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied.

De bovenstaande doelstellingen zijn in het vigerend bestemmingsplan doorvertaald in een wijzigingsbevoegdheid. Bij de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied zijn nieuwe criteria toegevoegd, zodat de regels in overeenstemming zijn met de Verordening Ruimte.

### Conclusie

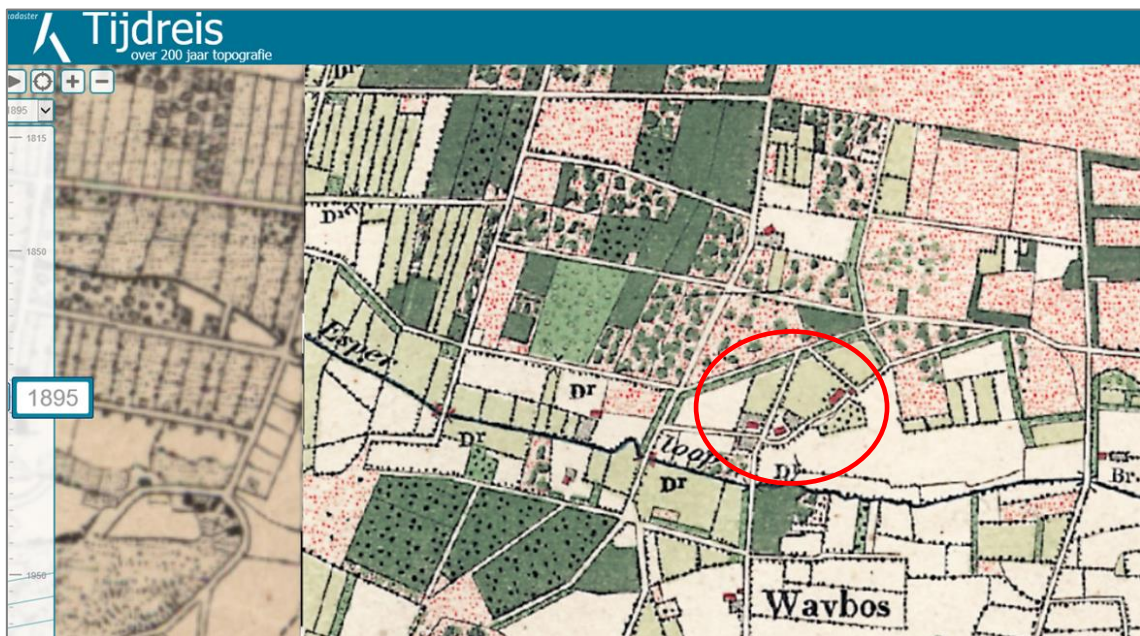
Op basis van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is vastgesteld dat de locatie en de voorgestane ontwikkeling voldoen aan de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten, waarbij er geen belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief aanwezig zijn.

## 3 Planvoornemen

### 3.1 Achtergrond

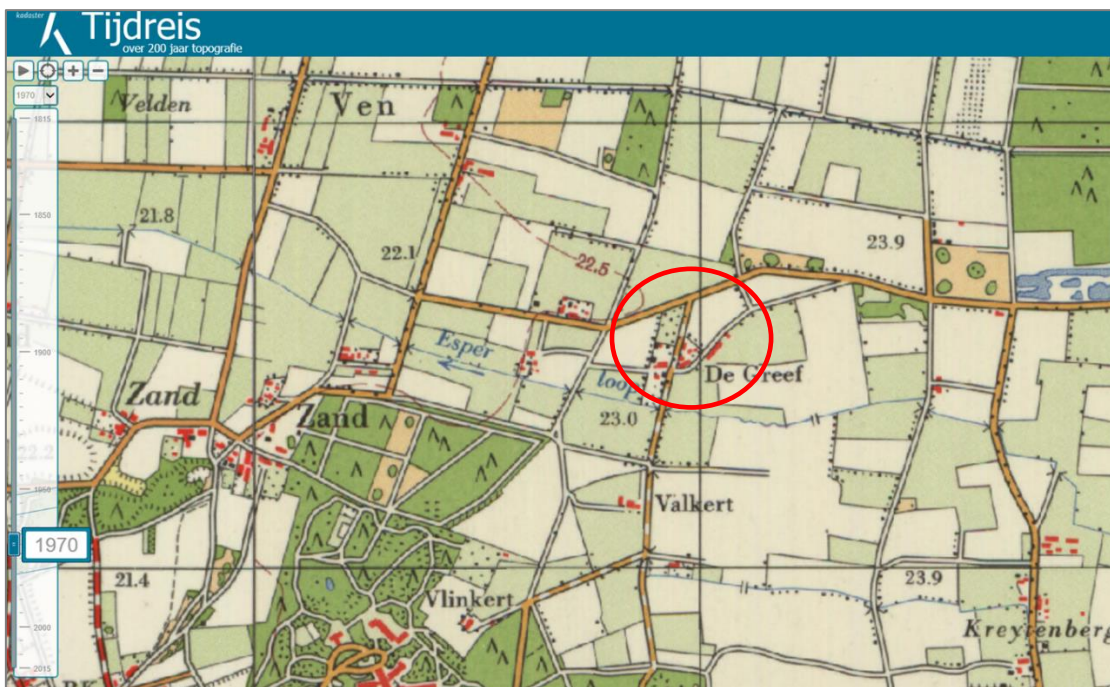
De gemeente Gemert-Bakel is een plattelandsgemeente met een groot en mooi buitengebied. Van oudsher heeft de landbouw een belangrijke beelddragende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische erven/bebouwing en het omringende landschap. Op de langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zijn vanwege gunstige, hoge en droge omstandigheden de meeste dorpen en gehuchten te vinden. De oude gehuchten kennen een sterke agrarische oorsprong en hebben veelal een sterke historische samenhang met de oude akkers. Het kleinschalige groene karakter, de oude akkers, de waardevolle bebouwing en gehuchten maken van dit gebied een geliefd landschap om in te wonen en te recreëren.

Deze ontstaansgeschiedenis is ook terug te zien in het plangebied. Op de historische topografische kaarten is zichtbaar dat op de locatie waar nu de ontwikkeling van een nieuwe woning geprojecteerd wordt, in het verleden ook een woning/boerderij heeft gestaan. Op de kaart uit 1895 is duidelijk de oorspronkelijke woning/boerderij terug te zien. De boerderij maakte deel uit van een bebouwingsconcentratie, waarvan in de huidige setting nog woningen bestaan.



figuur 4: historische topografische kaart 1895 ( bron: <http://www.topotijdreis.nl/>)





figuur 5: historische topografische kaart 1970 ( bron: <http://www.topotijdreis.nl/>)

### 3.2 Planbeschrijving

Het voornemen is om op de locatie waar in het verleden een woning/boerderij heeft gestaan een nieuwe woning terug te bouwen. Hiertoe zijn de voormalige agrarische opstallen gesloopt en is het perceel geheel vrij van bebouwing gemaakt. Op deze wijze kan het oude woonperceel weer worden hersteld, zie de uitsnede van de historische kaart uit 1895. Onder 3.4 wordt nader in gegaan op de eisen die in het beeldkwaliteitsplan worden gesteld, onder andere ten aanzien van landschappelijke inpassing



figuur 6: uitsnede historische topografische kaart 1895 ( bron: <http://www.topotijdreis.nl/>)

Om dit te kunnen realiseren dient conform het bepaalde in artikel 6.9 van de Verordening ruimte een ruimte voor ruimte titel te worden aangekocht. De gesloopte voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervoor niet worden ingezet, omdat deze al onderdeel hebben uitgemaakt van een eerdere ruimte voor ruimte overeenkomst.

Gelet hierop is voor deze nieuwe woning een extra ruimte voor ruimte titel aangekocht (zie bijlage en paragraaf 2.1).

### **3.3 Beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing**

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Dat Beeldkwaliteitsplan is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen om te bepalen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente Gemert-Bakel deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap.

Het buitengebied van Gemert-Bakel is vanwege de grote hoogte verschillen te karakteriseren in drie landschapstypen:

1. Het beekdallandschap
2. Het kampenlandschap met oude akkers
3. Het peelontginningenlandschap

De planlocatie valt binnen het landschapstype kampenlandschap met oude akkers. In dit landschapstype zorgen het kleinschalige groene karakter, de oude akkers, de waardevolle bebouwing en gehuchten voor een gebied met een geliefd landschap om in te wonen en te recreëren. Een nieuwe ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. De kleinschaligheid dient hierbij leidend te zijn. Om te bepalen of een nieuwe ontwikkeling past in dit landschapstype zijn de volgende punten sturend:

1. Respecteer de kleinschaligheid
2. Nadruk op cultuurhistorie en recreatie

In het beeldkwaliteitsplan wordt verder beschreven welke randvoorwaarden en uitgangspunten in acht genomen moeten worden bij de uitstraling en ontwikkelingsrichting van het erf, de situering van bebouwing, de ontsluiting van het erf en de toe te passen erfbeplanting.

Voor de locatie is nog geen woning ontworpen door een architect. De volgende in het beeldkwaliteitsplan opgenomen ontwerpvoorwaarden voor woongebouwen zullen worden nageleefd bij het opstellen van een situatieschets en landschappelijke inpassing voor de nieuwe ontwikkeling. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen voorbeelden zullen hierbij als inspiratie worden gebruikt.



- Er moet sprake zijn van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.
- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aan en uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).
- Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf.
- Er is sprake van erfbeplanting op alle erfgrenzen die grenzen aan het landschap.

- De situering van de bebouwing kan variëren. Wel dient er sprake te blijven van samenhang tussen de bebouwing. Dit kan op diverse manieren tot uiting komen: een compact erf met korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing, vormgeving van de bebouwing en het materiaal-en kleurgebruik.
- Behoud van een compacte erfindeling.
- Er dient altijd sprake te blijven van een goede ordening op het erf.
- Een aandachtige indeling van het erf kan een extra kwaliteitsimpuls geven aan landschapswaarden
- Gebruik van gebiedseigen beplanting.
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengarden.
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfrens.

## 4 Omgevingstoets

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Tot dit doel zijn de relevante milieuaspecten geactualiseerd en beschreven in het kader van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Ten aanzien van de herontwikkeling van de locatie Greef te Bakel is, in overleg met de gemeente Gemert-Bakel, gekozen om een verdieping en/of aanvulling te verrichten voor de navolgende omgevingsaspecten.

### 4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient in principe een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid van het planvoornemen. In het recente verleden zijn voor de locatie reeds diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Na de sloop van de agrarische opstellen is door een Archimil een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd. In april 2018 is nog een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, in verband met een nader onderzoek naar mogelijke verontreiniging ten gevolge van een voormalige petroleumtank, zie bijlage 2.

#### Conclusie

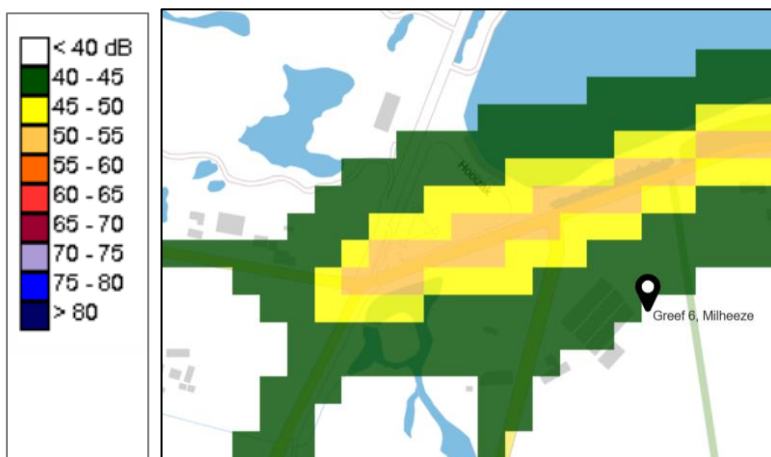
De conclusie van beide onderzoeken is dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de grond.

### 4.2 Geluid

In Nederland zijn er ter bescherming tegen geluidhinder normen gesteld in de Wet geluidhinder. In deze wet zijn normen vastgelegd voor geluid van weg- en railverkeer en bedrijven. Er gelden voorkeurswaarden en maximaal toelaatbare grenswaarden voor de geluidbelasting aan de gevel van woningen, ziekenhuizen en scholen (de zogenaamde geluidgevoelige bestemmingen). Bij de splitsing van een bestaande woning worden geen aanpassingen aan de gevels uitgevoerd en is de bestaande woning reeds een geluidsgevoelige bestemming. Desondanks is er strikt genomen sprake van het toevoegen van een geluidgevoelig object.

Om te inventariseren of er sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat is daarom op de planlocatie de Atlas leefomgeving geraadpleegd. De Atlas leefomgeving biedt informatie over de kwaliteit van de Nederlandse leefomgeving, waaronder de geluidbelasting van wegverkeer. De geluidhinderkaart is gemaakt door het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) om een landelijk beeld van de geluidsbelasting te krijgen. De geluidkaart voor wegverkeer is gebaseerd op een combinatie van berekeningen met het

model EMPARA en de rekenmethode SRM1 en verkeerstellingen voor rijkswegen, provinciale en gemeentelijke wegen.



Figuur 7 uitsnede kaart geluid bron, Atlas leefomgeving

Op basis van de digitaal raadpleegbare viewer zijn de specifieke berekeningsresultaten ter plaatse van Greef geraadpleegd. In figuur 7 is een uitsnede van de geluidkaart opgenomen. Daaruit blijkt dat de gemiddelde geluidbelasting op de planlocatie over een etmaal lager ligt dan (Lden) 40 dB bedraagt. Het beschermingsniveau, zoals geregeld in de Wet geluidhinder en Besluit geluidhinder, gaat uit van een voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een gevel van een woning.

### Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, waardoor sprake is van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

### 4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>).

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

In een bestemmingsplan dient, ook als een project bijvoorbeeld niet in betekende mate bijdraagt, aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit kan op basis van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). Via deze kaarten is de luchtkwaliteit

in Nederland in zowel de bestaande als toekomstige situatie inzichtelijk. Deze kaarten zijn gemaakt op basis van metingen en modelberekeningen en geven een beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland en worden gebruikt in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 µg/m<sup>3</sup> blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart is te zien dat er in het plangebied sprake is van een afname van zowel stikstof en fijnstof. Door de beoogde ontwikkeling wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub>, PM<sub>2,5</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden in de omgeving van het plangebied.

#### Conclusie

Gelet op de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het project zelf is aan te merken als 'niet in betekende mate' ten aanzien van de verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat nader onderzoek niet benodigd is en er geen belemmeringen zijn vanuit luchtkwaliteit.

#### 4.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is een inventarisatie verricht op basis van de nationale risicokaart. De risicokaart geeft een zo actueel en volledig mogelijk beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving en vormt een belangrijke informatiebron op zowel gemeentelijk, als regionaal, provinciaal en nationaal niveau.

#### Conclusie

Het planvoornemen is niet gesitueerd in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes of leidingen.

#### 4.5 ihcs luchtvaartverkeerzone

De planlocatie ligt in de ihcs – luchtvaartverkeerzone van vliegbasis de Peel. Binnen een dergelijke zone is het niet toegestaan om 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. In de ontwikkeling van het plan zal dit in acht worden genomen, zodat dit verder geen belemmeringen oplevert.

## Conclusie

De ligging binnen deze zone levert geen belemmering op voor dit initiatief, indien rekening wordt gehouden met de hoogtebeperking van maximaal 45 m boven NAP.

## 4.6 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Een ruimtelijke scheiding is derhalve noodzakelijk tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit.

Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende ruimte te bieden voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten.

### Bedrijven en milieuzonering

#### *Champignonkwekerij Geurts Hekker 5 Milheeze*

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven.

Aan het adres Hekker 5 Milheeze is Champignonkwekerij Geurts gevestigd. Deze champignonkwekerij heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de enkelbestemming Agrarisch bedrijf. De afstand van de begrenzing van die enkelbestemming Agrarisch bedrijf tot de locatie waar de woning is gepland bedraagt op de kortst gemeten afstand ruim 60 meter.

Een champignonkwekerij is in het kader van Bedrijven en milieuzonering ingedeeld in de SBI code – 2008 nummer 0113, en milieucategorie 2. De grootste en bepalende indicatieve richtafstand voor een champignonkwekerij is de geurafstand. De aspecten geluid, trilling en gevaar kennen voor deze categorie allemaal een kleinere richtafstand dan de grootste richtafstand van 30 meter. Op grond van Bedrijven en milieuzonering is daarom de aan te houden indicatieve richtafstand ten gevolge van een champignonkwekerij 30 meter.

Aangezien de nieuw te bouwen woning op ruim 60 meter van de uiterste begrenzing van de enkelbestemming Agrarisch bedrijf wordt gesitueerd, wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand van Bedrijven en milieuzonering. Nader milieuonderzoek is dan ook niet aan de orde.



Vanwege de afstand van ruim 60 meter kan bovendien ook gesteld worden dat de nieuwe woning geen belemmering zal vormen voor de bedrijfsuitoefening van het bedrijf aan het adres Hekker 5 Milheeze.

#### *Golfbaan Stippelberg*

Een golfbaan behoort tot milieucategorie 1 en valt onder de activiteit 'cultuur, sport en recreatie'. Hiervoor geldt een indicatieve richtafstand van 10 meter vanwege het aspect geluid. Aangezien de woonboerderij wordt gesitueerd op een grotere afstand zijn er geen belemmeringen aanwezig.

#### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

## 4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 scheidt het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en nietconcentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom.

Het aspect geur wordt uitgedrukt als geurconcentratie in Europese odour units per kubieke meter lucht. (OUe/m<sup>3</sup>). De normstelling van de geurnorm is in het concentratiegebied, buiten de bebouwde kom, 14 OUe/m<sup>3</sup>. Binnen de bebouwde kom is dit 3 OUe/m<sup>3</sup>. In de niet-concentratiegebieden zijn dit respectievelijk 8 OUe/m<sup>3</sup> en 2 OUe/m<sup>3</sup>. De Wet geurhinder en veehouderijen biedt aan gemeenten de mogelijkheid om middels een gebiedsvisie, binnen bepaalde marges, af te wijken van de in de wet genoemde geurnormen.

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 de Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013 vastgesteld. Vanaf die datum is de geurverordening in werking getreden. De verordening geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel. Op grond van de verordening is voor een aantal gebieden een afwijkende norm opgenomen.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de kaart behorende bij de verordening geurhinder en veehouderij opgenomen. Hieruit blijkt dat de gemeentelijke geurnorm ter plaatse van de locatie Greef 6 Milheeze, 5 OUe bedraagt.



*Uitsnede van de kaart behorende bij de verordening Geurhinder en veehouderij 2013 Gemert-Bakel, met de planlocatie rood omlijnd.*

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd. Gezien de grote afstand van de planlocatie tot de dichtstbij gelegen intensieve veehouderij (meer dan 500 meter), valt geen overschrijding van de toegestane geurbelasting te verwachten.

#### **4.8 Watertoets**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

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, waarbij een indeling is gemaakt in de programma's 'veilig en bewoonbaar beheergebied', 'voldoende water en robuust watersysteem', 'gezond en natuurlijk water' en 'schoon water'. Het beleid van de gemeente Gemert-Bakel is vastgelegd in het Watertakenplan 2013-2016 en vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens.

De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen heeft tot een grote afname van het verhard oppervlak geleid, terwijl de bouw van de nieuwe woning weer verhard

oppervlak zal terugbrengen. Per saldo zal er altijd sprake zijn van een substantiële afname van het verhard oppervlak.

Qua riolering is in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel doorgaans geen gemengd of gescheiden rioleringsstelsel aanwezig. In de meeste gevallen vindt het vuilwaterafvoer plaats via een drukriolering en wordt het hemelwater op eigen terrein verwerkt. Dit is tevens de situatie voor het perceel Greef. Het regenwater zal zoveel mogelijk op het perceel worden vastgehouden, bijvoorbeeld door middel van infiltratie of door een waterberging.

De exacte ruimtelijke inpassing van een waterberging- of infiltratievoorziening wordt in een later stadium bepaald en valt buiten de reikwijdte van deze watertoets. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden wordt concreet invulling gegeven aan de waterbergingsopgave ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling, met als uitgangspunt een waterberging van 43 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

#### Conclusie

Per saldo is er sprake van een afname van het verhard oppervlak. De vuilwaterafvoer zal plaatsvinden via een drukriolering en het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Hierdoor zijn er voor het aspect water geen belemmeringen ten gevolge van de voorgestane ontwikkeling.

## 4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

#### Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen de planlocatie zelf is geen NNN-gebied aanwezig. De golfbaan die ten noorden van het perceel ligt en de ecologische verbindingszone ten zuiden van de locatie zijn onderdeel van het NNN, maar gezien de aard en omvang van het initiatief zijn negatieve effecten op beide elementen uitgesloten.

#### Beschermde soorten

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met een goede ruimtelijke ordening dient rekening te

worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied.

Uit de quick-scan Flora en fauna (zie bijlage 3) is gebleken dat op de locatie geen beschermde flora en fauna waargenomen is die de beoogde ontwikkeling zou kunnen belemmeren. Op basis van de uitgevoerde quick-scan worden deze op de locatie ook niet verwacht. Een nader onderzoek is daarom ook niet nodig.

#### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect flora en fauna.

### 4.10 Verkeer en parkeren

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2017. Uitgangspunt is dat parkeren in principe op eigen terrein dient te worden opgelost. Het grondgebied is voor het parkeerbeleid opgedeeld in deelgebieden, voor elk deelgebied is een parkeernorm vastgesteld. Die parkeernorm is weer te differentiëren naar het type woning die gerealiseerd wordt.

De locatie Greef 6 is gelegen in het deelgebied Buitengebied. Het type woning dat gerealiseerd kan worden is een vrijstaande koopwoning. Op grond van de Nota Parkeernormen 2017 is hiervoor een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen opgenomen. Gezien de omvang en de opzet van het perceel wordt ruimschoots aan deze parkeernorm voldaan.

Ontsluiting van de nieuw te bouwen woning zal plaatsvinden via de bestaande uitrit op de Pluut, de bestaande infrastructuur. Om deze ontsluiting te kunnen realiseren is de oprit vanaf de bestaande uitrit tot aan de woning opgenomen als verkeersbestemming.

### 4.11 Archeologie en cultuurhistorie

#### Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden.

De Erfgoedwet bevat daarnaast regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Zo is het verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden. In bestemmingsplannen wordt een regeling opgenomen voor de omgang met de in de verbeelding opgenomen archeologische waarden.

Om invulling te geven aan deze beleidsverplichting is in januari 2016 door de gemeente Gemert-Bakel het beleidsplan archeologie met bijbehorende archeologiebeleidskaart geactualiseerd en vastgesteld. Op de archeologische beleidsadvieskaart is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in zeven categorieën waarbij voor iedere categorie een afzonderlijk beleidsadvies geldt. Voor de categorieën gelden verschillende ondergrenzen voor het verplicht stellen van archeologisch onderzoek bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied is hierbij aangeduid als een gebied met een lage archeologische verwachting, categorie 6. Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

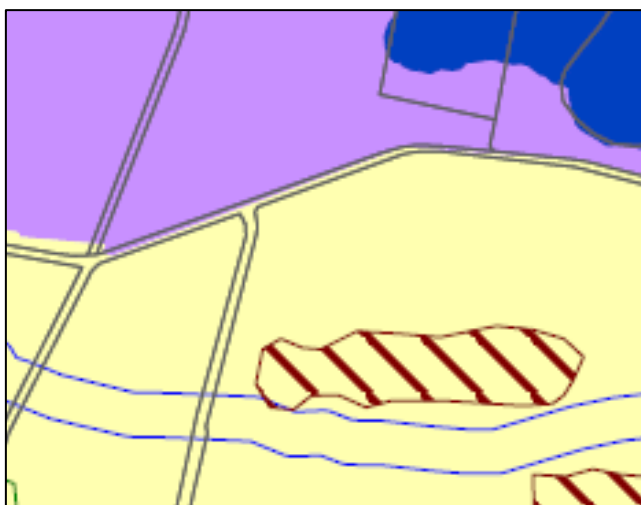
Gelet hierop is er geen noodzaak voor een nader onderzoek aanwezig. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Erfgoedwet, artikel 5.10 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

#### Cultuurhistorie


Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.


De gemeente Gemert-Bakel beschouwt cultuurhistorie als unique selling point en heeft zichzelf als doel gesteld om de identiteit van de plek en de mensen te versterken en de geschiedenis te visualiseren. Hiertoe zijn onder meer de provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart opgesteld en zijn in de gemeentelijke monumentenlijst de gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden aangewezen met als doel de instandhouding, het herstel en gebruik te waarborgen.


Hieronder is een uitsnede opgenomen van de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. Daaruit blijkt dat de planlocatie ligt in een gebied dat daarbij is aangeduid als Occupatiezone. Ook blijkt daaruit dat de locatie ligt in de nabijheid van een zogenaamde oude akker.




*Landschapszones*

 I - Beekdal

 II - 'Occupatiezone'

 III - Eerste heideontginningen

 IV - Jonge ontginningen

 Oude akkers / akkercomplexen

**Conclusie**

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat noch uit archeologisch noch uit cultuurhistorisch oogpunt er belemmeringen bestaan voor de gewenste ontwikkeling.

**4.12 Economische uitvoerbaarheid**

Wanneer met een ruimtelijke onderbouwing 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.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

De ruimtelijke onderbouwing is hiermee financieel uitvoerbaar.

## 5 Procedure

De herontwikkeling van het perceel Greef te Bakel is onderdeel van de herziening op het bestemmingsplan voor het buitengebied van gemeente Gemert-Bakel. De herziening van het bestemmingsplan zal voor eenieder in het kader van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) ter inzage komen te liggen.

Hierbij wordt eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren. Wanneer de stukken ter inzage komen te liggen, wordt gepubliceerd via de gemeentelijke website, de lokale bladen en de Staatscourant. Daarnaast zal de herziening van het plan voor eenieder worden gepubliceerd op de landelijke website voor ruimtelijke plannen.

## Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Bodemonderzoek Archimil juni 2017

Bijlage 2: Bodemonderzoek Archimil april 2018

Bijlage 3: Quick-scan Flora en fauna Archimil

Bijlage 4: Overeenkomst 5-7-2018 ter verwerving van RvR titel