Inhoudsopgave

Bijlagen bij toelichting		**5**
Bijlage 1	**Bijlage I tm IV Beleidskader**	**6**
Bijlage 2	**Ruimtelijke onderbouwing Berken/Fransenhof Milheeze**	**34**
Bijlage 3	**Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Berken/Fransenhof Milheeze**	**89**
Bijlage 4	**Ruimtelijke onderbouwing De Wind 7 Gemert**	**444**
Bijlage 5	**Bijlagen ruimtelijke onderbouwing De Wind 7 Gemert**	**494**
Bijlage 6	**Ruimtelijke onderbouwing Esdonk 45 Gemert**	**712**
Bijlage 7	**Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Esdonk 45 Gemert**	**760**
Bijlage 8	**Ruimtelijke onderbouwing EVZ Esperloop Geneneind-Neerstraat Bakel**	**895**
Bijlage 9	**Bijlagen ruimtelijke onderbouwing EVZ Esperloop Geneneind-Neerstraat Bakel**	**953**
Bijlage 10	**Ruimtelijke onderbouwing Heidveld 4 Bakel**	**992**
Bijlage 11	**Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Heidveld 4 Bakel**	**1034**
Bijlage 12	**Ruimtelijke onderbouwing Kattevlaas 4 Milheeze**	**1566**
Bijlage 13	**Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Kattevlaas 4 Milheeze**	**1600**
Bijlage 14	**Ruimtelijke onderbouwing Kuundertseheide 4 Bakel**	**1625**
Bijlage 15	**Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Kuundertseheide 1 Bakel**	**1670**

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Bijlage I tm IV Beleidskader

BIJLAGE 1 - BELEIDSKADER

1. RIJKSBELEID

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan. Het Rijk geeft met de SVIR meer ruimte aan provincies en gemeenten om in te spelen op de eigen situatie, zelf beslissingen te nemen en geeft ruimte aan burgers en bedrijven voor initiatief en ontwikkeling. Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Enkele doelen uit de SVIR hebben een directe doorwerking op het buitengebied van Gemert-Bakel:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en faunasoorten.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien die de Rijksbelangen op milieugebied of natuurgebied kunnen aantasten. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden in dit plan zijn in voldoende mate verzekerd door de verschillende gebiedsbestemmingen en gebiedsaanduidingen.

AMvB Ruimte

De nationale belangen uit SVIR die juridische borging vragen, zijn uitgewerkt in de AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze AMvB is gericht op door werking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. De regeling is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. In 2012 en 2016 zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in het Barro. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bijvoorbeeld voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro).

De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen en objecten, hoofdwegen en NNN-gebieden worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In het Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Het radarverstoringsgebied behorende bij de radar op de militaire vliegbasis Volkel beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ is voor het gehele grondgebied een gebiedsdekkende regeling opgesteld. Om absoluut veilig te stellen dat binnen het bestemmingsplan geen bebouwing of andere objecten worden gerealiseerd hoger dan de kritische hoogten of voor de verschillende geldende zoneringen. Deze regels worden in de integrale herziening overgenomen.

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De ‘ladder van duurzame verstedelijking’ is in 2012 opgenomen in het Bro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in trede 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven

in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Per 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder in werking getreden. Hierin wordt de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat onderzoek naar het *actuele* en *regionale* aspect van de behoefte en Trede 3 komt te vervallen. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden om de laddertoets 'door te schuiven' naar een uitwerkings- of wijzigingsplan, mits dit voorafgaand is bepaald door het bevoegd gezag.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
In de integrale herziening van het bestemmingsplan worden geen stedelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro.

Wet Plattelandswoningen

De 'Wet Plattelandswoningen' trad op 1 januari 2013 in werking. De wet wijzigt de bescherming voor (voormalig) agrarische bedrijfswoningen en de definitie van geurgevoelig object. De Wet plattelandswoningen bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst (plattelandswoning). Het gaat om de bescherming tegen geur van de voormalige eigen veehouderij.

De Wet Plattelandswoning voegt een nieuw artikel toe aan de Wabo, namelijk artikel 1.1a:

1. *Een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, wordt met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van deze wet en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald.*
2. *Voor de toepassing van het eerste lid wordt onder landbouwinrichting verstaan: Inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak van agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht.*

De wet heeft ook gevolgen gehad voor de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Aan de Wgv werd een nieuw derde lid aan artikel 2 toegevoegd. Door de beschreven aanpassingen is een afgesplitste burgerwoning geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de eigen veehouderij, waartoe de woning behoorde. De (voormalige) bedrijfswoning bij een veehouderij, die door een derde bewoond mag worden, wordt voortaan gezien als onderdeel van de inrichting. Dat betekent dus voor deze (voormalige) bedrijfswoning geen bescherming tegen de milieugevolgen van de eigen inrichting.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Provincie Noord-Brabant heeft de plattelandswoning grotendeels buiten beschouwing gelaten in haar beleid. In de toelichting van de Verordening ruimte 2014 (vigerend per 8 juli 2017) wordt in paragraaf 4.29 ingegaan op de Wet plattelandswoning: *"Indien de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet plattelandswoning de mogelijkheid om deze burgerbewo-*

ning van de bedrijfswoning toe te staan". In de regels van de Verordening ruimte 2014 is geen bepaling met betrekking tot plattelandswoningen opgenomen.

De Wet plattelandswoningen is in dit bestemmingsplan verankerd middels een wijzigingsbevoegdheid. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan op verzoek een bestaande bedrijfswoning die in gebruik is als burgerwoning binnen het agrarisch bouwvlak voorzien worden van de functieaanduiding 'plattelandswoning' met behulp van een omgevingsvergunning. Dit staat voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning. Een andere voorwaarde is dat de woning als bedrijfswoning blijft gelden voor het bouwvlak waarbinnen deze is gelegen. Dit betekent onder meer dat het verlenen van de vergunning niet leidt tot de mogelijkheid om een nieuwe bedrijfswoning te bouwen binnen het bestemmingsvlak.

Meststoffenwet

In de Meststoffenwet is opgenomen onder welke voorwaarden vervoer en handel in meststoffen is toegestaan. Per meststof zijn verschillende regels, voorwaarden en uitrijdperioden opgenomen. Hiermee wordt het gebruik van dierlijke mest wettelijk beperkt. Een deel van de mest die overblijft (het mestoverschot) moet daarom bewerkt worden. De meststoffenwet bepaalt onder welke voorwaarden vervoer van en handel in meststoffen is toegestaan. De meststoffen zijn als volgt ingedeeld:

- dierlijke meststoffen;
- zuiveringsslib;
- compost;
- overige organische meststoffen;
- anorganische meststoffen (kunstmeststoffen).

Sinds 1 januari 2014 is het verplicht om mest te verwerken. Ondernemers moeten door deze mestverwerkingsplicht een deel van het bedrijfsoverschot mest (in kg fosfaat) laten verwerken. Per 1 januari 2016 zijn de verwerkingspercentages voor veehouders opnieuw verhoogd voor zowel de regio's Zuid (55%), Oost (35%) en de overige regio's (10%). In 2018 zijn de verwerkingspercentages gelijk gebleven aan de percentages in 2017, namelijk 59% voor regio Zuid en 52% voor Oost. De verwerkingsplicht voor de overige gebieden blijft 10% in 2017 (Bron: Ministerie van Economische Zaken).

Het kabinet richt zich in haar beleid daarom op het verhogen van de doelmatigheid van het gebruik van mineralen, het bevorderen van het hergebruik van mineralen en het sluiten van kringlopen. Nuttige nutriënten uit onder andere dierlijke mest moeten zoveel als mogelijk worden hergebruikt om onnodige uitputting van natuurlijke hulpbronnen te voorkomen. Dit beleid is onder meer geformuleerd in de Grondstoffennotitie van het kabinet (Kamerstukken II 2010/11, 32 852, nr. 1) en het mede door de Staatssecretarissen van I&M en EL&I op 4 oktober 2011 ondertekende Ketenakkoord Fosfaatkringloop. Dit door marktpartijen, kennisinstellingen en overheid ondertekende akkoord moet leiden tot een duurzame markt voor secundaire fosfaatgrondstoffen, waardoor op termijn de fosfaatkringloop in Nederland wordt gesloten. De graag naar voedsel zal toenemen. Verwacht mag worden dat de vraag naar meststoffen daardoor zal stijgen, met als gevolg oplopende prijzen voor schaarser wordende grondstoffen. Ondernemers worden door economische motieven gedwongen efficiënter om te gaan met nutriënten en daarmee ook met dierlijke mest. Deze verplichting bevordert het van de grond komen van duurzame mest be-/verwerking in Nederland en innovaties op dat vlak. Dat zal ook ondersteund worden vanuit het

innovatiebeleid van het kabinet. Innovatie kan een bijdrage leveren aan realisatie van doelstellingen op het gebied van nitraat, fosfaat en ammoniak (PAS, Natura 2000-gebieden).

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Provincie Noord-Brabant stuurt met de regeling zoals deze is opgenomen in de Verordening sterk op de uitvoering van mestbewerking in Noord-Brabant. Met de regels van de integrale herziening van het bestemmingsplan wordt aansluiting gezocht bij de Verordening.

Melkveewet (Wet verantwoorde groei melkveehouderij)

Tot 1 april 2015 bestond het systeem van melkquota voor melkveehouders. Met deze quotering werd de productie van melk gereguleerd, niet het aantal of stuks melkvee. Dit betekent dat voorheen moeilijk gestuurd kon worden op de fosfaatproductie van de rundveesector en de daarmee samenhangende Europese Nitraatrichtlijn.

In de Meststoffenwet zijn verscheidene maatregelen vastgelegd om te voldoen aan deze Europese Nitraatrichtlijn. Alleen wanneer niet voldaan wordt aan deze eisen dient een lidstaat verplicht aanvullende of verscherpte maatregelen te nemen. In het verleden heeft Nederland al een aantal keer de gebruiksnormen aangepast en per 1 januari 2014 de mestverwerkingsplicht ingesteld. Bij het doorvoeren van deze verscherpte maatregelen is aangekondigd dat wanneer deze mestverwerkingsplicht onvoldoende van de grond komt, ook het instrument dierrechten in de melkveehouderij wordt ingezet.

Nu in het vijfde actieprogramma van de Nitraatrichtlijn (2014-2017) de gebruiksnormen wederom zijn aangescherpt, nog onduidelijk is of mestverwerking voldoende van de grond komt én per 1 april de melkquota vervallen, vindt het kabinet het noodzakelijk nu al aanvullende eisen te stellen om te kunnen voldoen aan de Nitraatrichtlijn. Door middel van de Melkveewet worden dierrechten voor de melkrundveehouderij in werking gesteld en wordt gestuurd op geen overschrijding van het fosfaatproductieplafond.

Middels een aanvulling in het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet, hoofdstuk Xa, wordt de fosfaatproductie en daarmee het fosfaatproductieplafond geregeld. De Meststoffenwet geldt als basis voor de forfaitaire fosfaatexcretienorm. Dit betekent dat de invulling van fosfaatrechten gebeurt op basis de gemiddelde excretiewaarden voor een melkkoe met een bepaalde melkproductie. Per 1 januari 2018 wordt de fosfaatproductie van de Nederlandse melkveehouderij begrensd door fosfaatrechten. Deze rechten zullen verdeeld worden onder de Nederlandse melkveehouders aan de hand van de fosfaatproductie van het bedrijf op 2 juli 2015. Het streven is om na 2018 het sectorplafond van 84,9 miljoen kilogram fosfaat per jaar niet te overschrijden.

In de AMvB grondgebonden groei melkveehouderij is geregeld dat de melkveewet stuurt in de grondgebondenheid van een melkveebedrijf wanneer een dergelijk bedrijf wil uitbreiden. Bedrijven die willen uitbreiden en een fosfaatoverschot hebben, worden verplicht om aan te tonen dat zij voldoende grond hebben om een deel (het verplichte deel, afhankelijk van het overschot) van de extra fosfaatproductie bij groei op het eigen land te plaatsen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
De Wet verantwoorde groei melkveehouderij maakt deel uit van de Meststoffenwet. De borging van deze wet en de grondgebondenheid van een bedrijf is verankerd in de Verordening.

2. PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden in de provincie Noord-Brabant. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze opgaven te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. De opgaven leiden tot ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. Deze ruimtelijke keuzes zijn vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk;
10. Groene geledingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (Inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Bij deze ruimtelijke keuzes hanteert de provincie twee leidende principes; 1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid en 2. Vestigings- en leefklimaat en gezondheid. Dit betekent dat deze richting geven aan het maken van keuzes en een belangrijke rol spelen in de uitwerking van de provinciale belangen.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: groenblauwe structuur, landelijk gebied, stedelijke structuur en infrastructuur. De juridische borging van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is verder uitgewerkt in de Verordening ruimte.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 11 juli 2017 is de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: Verordening) van de provincie Noord-Brabant opnieuw herzien en vastgesteld. In de tussentijd is de Verordening meerdere malen partieel herzien. De laatst geconsolideerde versie van de Verordening is op 1 januari 2018 in werking getreden. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de

gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Structuren
In de Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Op de kaart, behorende bij de Verordening, zijn vier verschillende structuren en aanduidingen weergegeven. Het beleid van de provincie is voor een groot deel gebaseerd op deze structuren. Per structuur is in de regels aangegeven welke ontwikkelingsmogelijkheden per functie of locatie mogelijk is. Binnen de gemeente Gemert-Bakel komen alle vier de structuren in het buitengebied voor, namelijk:
- groenblauwe mantel;
- gemengd landelijk gebied;
- bestaand stedelijk gebied;
- Natuur Netwerk Brabant.

De structuren zijn gekoppeld aan de Structuurvisie RO, welke voor het gehele grondgebied van de Provincie Noord-Brabant geldt. Deze structuren bestond ook al in voorgaande versies van de Verordening ruimte. De structuren zijn aanvullend op elkaar en sluiten elkaar uit. Dit betekent dat ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant onder één van deze structuren valt, maar niet onder meerdere structuren tegelijk kan vallen. Directe rechten kunnen aan de structuren niet ontleend worden en zijn daarom ook niet als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

<u>Bestaand stedelijk gebied</u>
Een klein deel van het plangebied is binnen de structuur ’bestaand stedelijk gebied’ gelegen. Binnen het bestaand stedelijke gebied is een gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale afspraken. Tevens is een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

<u>Groenblauwe mantel</u>
Een groot gedeelte van de gemeente Gemert-Bakel is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave binnen de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig om deze positie te behouden en/of ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook andere functies aanwezig binnen deze mantel zoals recreatieve functies. Voor voornamelijk de bedrijven met een grondgebonden karakter en de akkerbouw worden kansen geboden. Deze agrarische sectoren zijn belangrijk voor delen in de structuur en zijn belangrijk voor beheer en ontwikkeling van groene en blauwe waarden.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkhe-

den voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt en er worden binnen deze structuur dan ook strengere voorwaarden gesteld aan ontwikkelingsmogelijkheden dan in gemengd landelijk gebied of bestaand stedelijk gebied.

Vanwege de transitie naar zorgvuldige veehouderij worden de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt. Hierop is een uitzondering mogelijk voor bedrijven met een grondgebonden karakter.

Gemengd landelijk gebied

Daarnaast is een deel van het plangebied gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. In het landelijk gebied vindt menging van functies plaats. Hiermee wordt door de provincie een sterke plattelandseconomie gestimuleerd. Voornamelijk de ontwikkeling van tuin- en landbouw is hier van belang, dit is de grootste grondgebruiker in deze structuur. Ook andere vormen van bedrijvigheid zoals natuur, landschap, recreatie en wonen vinden plaats in het gebied. De structuurvisie maakt onderscheid in gemengd landelijk gebied en accentgebied agrarisch ontwikkeling. Dit onderscheid is niet in de Verordening overgenomen, alleen het door vertalen van gemengd landelijk gebied op bestemmingsplan niveau is relevant.

Voor de land- en tuinbouwsector wordt gestuurd op verdere verduurzaming van de sector. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, een afname van de milieubelasting en efficiënt energiegebruik. De agrarische sector in Noord-Brabant is innovatief en in staat is om goed in te spelen op de veranderende economische en maatschappelijke context. Het bieden van ontwikkelingsruimte aan deze sectoren is daarom ook belangrijk voor de economische positie van Noord-Brabant en de economische clusters

De land- en tuinbouw krijgt binnen het landelijk gebied steeds meer te maken met het groeiende ruimtegebruik van deze andere functies, zoals recreatie en wonen. Ook aan deze plattelandseconomie wordt ruimte geboden door Provincie Noord-Brabant. De landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Dit resulteert in het in evenwicht met elkaar afwegen van de verscheidene functies in het gemengd landelijk gebied en daarmee een duurzame ontwikkeling van een vitaal gemengd landelijk gebied.

Natuur Netwerk Brabant

Tussen Gemert en Bakel is een deel van het plangebied aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant'. Het Natuur Netwerk Brabant maakt deel uit van de kern van de groenblauwe mantel en is een samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-) nationaal belang. Hoofddoel voor deze structuur is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van gezonde leefgebieden voor de biodiversiteit.

Aanduidingen
Tevens geeft de provincie per structuur aan of en wat voor beschermingsregime van toepassing is middels een aanduiding. Voor het plangebied zijn de volgende aanduidingen van toepassing:
- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorisch vlak;
- aardkundig waardevol;
- beperkingen veehouderij;
- doorgroeigebied glastuinbouw;
- rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie –RBS;
- rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie – VIV;
- behoud en herstel van watersystemen;
- regionale waterberging;
- reservering waterberging;
- ecologische verbindingszone;
- attentiegebied Natuur Netwerk Brabant;
- stalderingsgebied.

Daarnaast zijn nog enkele aanduidingen van belang die bedoeld zijn om sturing te geven aan ontwikkelingen te bieden voor waarden. Hieronder wordt kort toegelicht per aanduiding wat er beschermd wordt en hoe deze wordt overgenomen in het bestemmingsplan. Welke afwegingen hieraan ten grondslag liggen wordt uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 3 van de eigenlijke toelichting.

Aardkundig waardevol gebied
Voor deze gebieden geldt dat het beleid, naast de hoofdbestemming, is gericht op het instandhouden, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken. Werkzaamheden die deze waarden kunnen schaden zijn niet toegestaan. In sommige gevallen betekent dit dat er een omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden aangevraagd kan worden. Er wordt dan getoetst in hoeverre de uit te voeren werkzaamheden een effect heeft op deze waarden. Deze aanduiding wordt vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan conform de Verordening en is in de regels opgenomen als ‘Waarde – Aardkundig waardevol’.

Beperkingen veehouderij
De term ‘extensiveringsgebied’ is in de nieuwe Verordening ruimte niet langer aan de orde, evenals de termen ‘landbouwontwikkelingsgebied’ en ‘verwevingsgebied’. Wel wijst de Verordening ruimte gebieden aan met de aanduiding ‘Beperkingen veehouderij’. Voor de begrenzing van deze gebieden is grotendeels aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. De regels binnen het gebied ‘Beperkingen veehouderij’ gelden in tegenstelling tot de extensiveringsgebieden voor alle veehouderijen. Een uitzondering geldt voor grondgebonden veehouderijen; de voorwaarden die hier aan gesteld zijn, zijn voor alle veehouderijen gelijk. Reconstructiewet gerelateerde aanduidingen worden van de verbeelding verwijderd. De aanduiding ‘beperkingen veehouderij’ wordt opgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan conform de Verordening.

Cultuurhistorisch vlak en Complexen van cultuurhistorisch belang
Binnen de gebieden waar deze aanduidingen op zijn gelegen, zijn regels opgenomen ten behoeve van het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Werkzaamheden die deze waarden kunnen schaden zijn niet toegestaan. In som-

mige gevallen betekent dit dat er een omgevingsvergunning voor deze werkzaamheden aangevraagd kan worden. Er wordt dan getoetst in hoeverre de uit te voeren werkzaamheden een effect heeft op deze waarden.

Voor de complexen van cultuurhistorisch belang wordt zorggedragen voor de borging van cultuurhistorisch waardevolle complexen in het buitengebied. De Verordening duidt ze wel aan maar heeft hiervoor geen specifieke regels opgenomen. De verantwoordelijkheid ligt hiervoor bij gemeenten om een afweging te maken.

De gemeente Gemert-Bakel heeft middels aanduidingen de rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden aangeduid. Landschappelijke of (a)biotische waarden worden geborgd door middel van dubbelbestemmingen.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant
In de gebieden met de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geldt een beperkt beschermingsregime. Hoe omgegaan dient te worden met dit beperkt beschermingsregime dient nader uitgewerkt te worden in het bestemmingsplan. Op perceelsniveau dient ingegaan te worden op inrichting, beheer en bescherming van de ecologische verbindingszone. In het huidige bestemmingsplan is al een aanduiding voor de ecologische verbindingszone opgenomen, deze wordt onveranderd overgenomen in de integrale herziening.

Doorgroeigebied glastuinbouw
In de Verordening zijn ten behoeve van de glastuinbouw doorgroeigebieden en vestigingsgebieden aangeduid. In de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich een doorgroeigebied voor glastuinbouw. In de doorgroeigebieden ligt de nadruk op verdere ontwikkeling van bestaande glastuinbouwbedrijven. De aanduiding 'doorgroeigebied glastuinbouw' is overgenomen in het bestemmingsplan conform de Verordening.

Regionale waterberging en reservering waterberging
Deze aanduidingen zijn opgenomen om activiteiten tegen te gaan die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. De provincie eist dat de minimale eisen verwoord worden in een bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan is voor deze gebieden de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterberging' opgenomen, deze wordt onveranderd in de integrale herziening.

Zoekgebied behoud en herstel van watersystemen
De gebiedsaanduiding is overgenomen uit het Provinciaal (Milieu- en) Waterplan. De gebieden voor ruimte voor behoud en herstel van watersystemen zijn samengesteld uit verschillende typen gebieden:
- De waterlopen met de functie waternatuur;
- De (natte) ecologische verbindingszones en;
- De gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'.

In deze gebieden is het beleid gericht op verbetering en herstel van het watersysteem van bovenregionaal belang en de ruimte die daarvoor nodig is. Deze gebiedsaanduiding wordt niet opgenomen in het bestemmingsplan. De aanduiding heeft voornamelijk betrekking op grotere

plannen die niet direct binnen het bestemmingsplan worden toegelaten. De aanduiding wordt betrokken bij een dergelijke bestemmingsplanherziening.

Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling
Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit in afwijking van het verbod op nieuwvestiging alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land. In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelmogelijkheden opgenomen in relatie tot zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Sanerings- en verplaatsingslocaties – RBV en VIV
Op de verbeelding van de Verordening is te zien dat in de gemeente Gemert-Bakel verschillende locaties hebben deelgenomen aan de Regeling beëindiging veehouderijtakken (RBV) en de Verplaatsingsregeling intensieve veehouderij (VIV). In de Verordening is aangegeven dat voor deze locaties een passende herbestemming dient te worden opgenomen. Het is noodzakelijk om de verschillende locaties te verzamelen en te analyseren. Tenslotte is het van belang om te weten welke afspraken zijn gemaakt met de eigenaar omtrent de deelname aan de RBV-regeling (minimaal 10 jaar geen intensieve veehouderij). Voor dergelijke locaties binnen de gemeente Gemert-Bakel is inmiddels een passende herbestemming gevonden. Het specifiek aanduiding van deze locaties is niet nodig.

Algemene regels
In artikel 3 van de Verordening wordt ingegaan op de zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijk als het landelijk gebied. De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit betreft zorgvuldig ruimtegebruik, rekening houden met de omgeving en of de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is als hoofdregel opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Gemeente Gemert-Bakel heeft een Handreiking Kwaliteitsverbetering opgesteld. De uitvoering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering wordt middels een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan geborgd.

Functies
In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn voor de agrarische sector verschillende veranderingen doorgevoerd, met name voor veehouderijen en mestbewerking. Voor deze wordt hieronder verder gemotiveerd hoe de provincie is omgegaan met deze verschillende veranderingen voor deze functies gelegen in het buitengebied.

Veehouderijen
Het wezenlijke verschil tussen het oude en nieuwe provinciale beleid, is dat het beleid niet meer is gericht op de beperking van intensieve veehouderij, maar op het stimuleren van een zorgvuldige veehouderij, en grondgebondenheid. Het begrip intensieve veehouderij komt dan ook niet meer voor in de Verordening ruimte Noord-Brabant (Hierna: Verordening).

Regelmatig is er discussie geweest over de vraag wat nu wel en wat geen intensieve veehouderij betreft. In de meeste gevallen was het diersoort en het type huisvesting reden om te kie-

zen voor de benaming ‘intensieve veehouderij’ (kippen, varkens, kalveren) of ‘grondgebonden’ (melkrundvee). In de Verordening is het begrip ‘intensieve veehouderij’ verdwenen. De Verordening zorgt ervoor dat de denkwijze wordt omgedraaid. Dat wil zeggen, niet het beperken van de intensieve veehouderij staat voorop, maar het stimuleren van zorgvuldigheid en grondgebondenheid. Dit lijkt hetzelfde, maar er is een wezenlijk verschil. Niet het diersoort of type huisvesting bepalen wanneer sprake is van een ‘intensieve veehouderij’ of een ‘grondgebonden’ bedrijf’, maar de mate waarin een bedrijf zorgvuldig en duurzaam onderneemt. Dit is verder vertaald in onder andere specifieke eisen over de mineralenkringloop én de grondpositie van een veehouderijbedrijf. Door het toepassen van deze specifieke eisen wordt bepaald of en in welke mate een veehouderij ontwikkelingsmogelijkheden toegekend krijgt.

Per 8 juli 2017 geldt een bouwstop voor specifiek de geitenhouderijen binnen Brabant. Reden hiervoor zijn diverse gezondheidsstudies welke een verhoogde kans op gezondheidsrisico’s nabij geitenhouderijen laat zien. Het is onbekend waardoor dit verhoogde risico ontstaat zodat vervolgonderzoek nodig is naar de oorzaak van dit risico. De resultaten van dat onderzoek komen pas op termijn beschikbaar. Mede op verzoek van gemeenten en vanwege de noodzaak voor een uniforme aanpak van geitenhouderijen binnen de provincie is daarom een regeling in de verordening opgenomen om de ontwikkeling van geitenhouderijen tegen te gaan.

Onderscheid in veehouderijbedrijven
De sturing in het provinciaal en gemeentelijk beleid heeft zich sinds 1997 (uitbraak varkenspest) met name gericht op het beperken van intensieve veehouderijbedrijven. Welbekend zijn de LOG-gebieden (concentratie en ontwikkelingsmogelijkheden), verwevingsgebieden (ontwikkelingsmogelijkheden begrensd) en extensiveringsgebieden (geen ontwikkelingsmogelijkheden). Deze regeling is afkomstig uit de Reconstructiewet welke ondertussen is komen te vervallen. In het vigerende bestemmingsplan zijn deze zones nog opgenomen. Door het komen te vervallen van de Reconstructiewet, komen ook deze zones te vervallen.

De term ‘extensiveringsgebied’ is in de nieuwe Verordening niet langer aan de orde. Wel wijst de Verordening gebieden aan met de aanduiding ‘Beperkingen veehouderij’ Voor de begrenzing van deze gebieden is aangesloten bij de grenzen van het extensiveringsgebied die op grond van de Reconstructiewet waren vastgesteld. Voor veehouderijbedrijven in de groenblauwe mantel en in gemengd landelijk gebied zijn dezelfde regels van toepassing. Er zijn slechts twee gebieden van belang voor de bestemmingsregeling en daarmee voor de mogelijkheden van veehouderijbedrijven:
1. Gebieden waarop de zone ‘Beperking veehouderij’ is gelegen;
2. Gebieden waar de zone ‘Beperking veehouderij’ niet is gelegen.

Wanneer veehouderijen niet in de zone ‘Beperkingen veehouderij’ zijn gelegen, dient voor het uitbreiden van het bebouwde oppervlakte ten behoeve van de veehouderij aangetoond te worden dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij. Een zorgvuldige veehouderij is een veehouderij die, door het treffen van maatregelen gericht op onder andere landschap, de kringlopen op lokaal niveau sluit, verder gaat in emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal wordt ingepast in zijn omgeving. De zorgvuldigheid van een veehouderij wordt aangetoond via de zogenaamde Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV).

Wanneer de veehouderij in de zone ‘Beperkingen veehouderij’ is gelegen dient daarnaast ook aangetoond te worden dat sprake is van een grondgebonden veehouderij (max 2 GVE[1] per hectare).

Stalderen
Per 8 juli 2017 wordt een verder onderscheid gemaakt in veehouderijbedrijven, en daarmee provinciaal verder gestuurd op de ontwikkeling van de veehouderijsector binnen Brabant. Het wel of niet zijn van een hokdierhouderij bepaalt namelijk de ontwikkelingsbedrijven voor het bedrijf middels het zogenoemde stalderen. Stalderen is vereist bij een toename van de oppervlakte aan dierenverblijf op een bouwperceel van een hokdierhouderij.

Er zijn zes stalderingsgebieden aangewezen door Provincie Noord-Brabant, welke overeenkomen met Concentratiegebied Zuid vanuit de Meststoffenwet. Gemeente Gemert-Bakel is gelegen binnen een van deze zes stalderingsgebieden. Binnen deze gebieden is een toename van dierenverblijf voor hokdierhouderijen alleen mogelijk als er elders binnen dat gebied dierenverblijven voor hokdieren wordt gesloopt, gesaneerd en herbestemd (110% van de te realiseren nieuwbouw dient gesloopt te worden). De begrippen dierenverblijf, gebruiksoppervlak en stalderingsgebied worden ook gedefinieerd in de Verordening ruimte.

De stalderingseis worden door de provincie alleen gesteld aan hokdierhouderijen**.** Een hokdierhouderij wordt gedefinieerd in de Verordening als een veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij. De provincie heeft ook verder gedefinieerd wat zij verstaan onder een melkveehouderij aan de hand van de zogenoemde RAV (Regeling ammoniak en veehouderij)-codering:
- melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar (A1)
- vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (A3)
- dieren die worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak voor natuurbeheer

Melkveehouderijen zijn nu uitgezonderd omdat er momenteel landelijk diverse wetgeving in ontwikkeling is welke deze sector stuurt. Hetzelfde geldt voor nertsenhouderijen, ook hiervoor geldt landelijke wetgeving die de omvang van deze veehouderijtak stuurt.

Hoofdredenen voor de provincie om te stalderen zijn, omdat deze voorwaarden sturing geven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen middels stalderen.

<u>Toetsingskader veehouderij buiten de zone ‘Beperkingen veehouderij’</u>
In de Verordening is aangegeven dat een veehouderijbedrijf een omgevingsvergunning voor bouwen kan krijgen voor de uitbreiding van bebouwing wanneer een positief resultaat is behaald volgens de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (Hierna: BZV). De BZV is een dynamisch document, dat betekent dat op elk moment een aspect kan komen te vervallen, worden toegevoegd of worden aangescherpt.

[1] Grootvee eenheid.

Met de BZV moet het veehouderijbedrijf op verschillende onderdelen aantonen dat zij voldoet aan deze zorgvuldigheidsaspecten. Deze zorgvuldigheidsaspecten hebben verband met gezondheid, omgeving, geur, ruimtelijke kwaliteit etc. Aan de hand van een puntentelling per onderdeel, komt men voor deze veehouderij tot een totaal-beoordeling. De totaal-beoordeling dient minimaal een 7 te zijn. Wanneer sprake is van een 7, mag de omgevingsvergunning voor bouwen worden verleend. Wanneer het totaal-oordeel minder is dan een 7, dient de veehouderij maatregelen te nemen om overlast en ongewenste effecten te voorkomen, waardoor kan het woon- en leefklimaat en de omgevingssituatie verbeteren. Kan een veehouderij dit niet aantonen dan betekent dit dat het bedrijf geen ruimte krijgt om te ontwikkelen.

Tot slot is ook het voeren van een zorgvuldige dialoog is een nieuwe verplichting voor veehouderijen om ontwikkelruimte te verdienen. Het dialoog is gericht op het onderhouden van een goede relatie tussen ondernemers en hun omgeving. De omgeving is daarbij geen vastomlijnd begrip. Aangezien het sterk afhankelijk is van de gewenste ontwikkeling en de effecten die daarmee gepaard gaan op de omgeving. De beoordeling hiervan wordt gedaan door de gemeente.

<u>Toetsingskader veehouderij in de zone ‘Beperkingen veehouderij’</u>
Wanneer de veehouderij binnen de zone ‘Beperkingen veehouderij’ is gelegen zal de agrarische ondernemer moeten aantonen dat zijn bedrijf een grondgebonden veehouderij is. Ten aanzien van het begrip grondgebonden veehouderij is het volgende opgenomen in de Verordening: ‘*veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie’*

Feit is wel dat wanneer de agrarisch ondernemer niet kan aantonen dat sprake is van een grondgebonden veehouderijbedrijf, dit bedrijf geen ontwikkelmogelijkheden heeft. De zone ‘Beperkingen veehouderij” is gebaseerd op de voormalige extensiveringszone. Dat betekent dat de bedrijven die in deze zone liggen en naar alle waarschijnlijkheid reeds beperkt zijn en een bouwvlak op maat hebben.

In onderstaande figuur zijn de mogelijkheden nogmaals beeldend weergegeven of er mogelijkheden (+, +/-) zijn voor veehouderijbedrijven of niet (-) wanneer een veehouderij binnen de zone ‘Beperkingen veehouderij’ is gelegen.

Zone "beperking veehouderijen"	Grondgebonden Veehouderij	Veehouderij
Nieuwvestiging	+/-	-
Hervestiging van	+	+
Omschakeling naar	+/-	-
Uitbreiding	+/-	-
Toename bedrijfsbebouwing	+/-	-
Gebruik bedrijfsbebouwing	+/-	+/-

Figuur 1: Mogelijkheden binnen de zone 'Beperkingen veehouderij' in de Verordening (Bron: Verordening ruimte Noord-Brabant Provincie Noord-Brabant)

Regelingen met betrekking tot veehouderijbedrijven
Zoals eerder aangegeven zijn voor veehouderijbedrijven in de groenblauwe mantel en in gemengd landelijk gebied dezelfde regels van toepassing, naast de extra eisen die gelden in de zone 'Beperkingen veehouderij'. De regeling van de provincie, met betrekking tot veehouderijen richt zich op twee mogelijke trajecten:

- Oprichten van bebouwing binnen het bouwvlak;
- Uitbreiden van bebouwing buiten het bouwvlak.

Oprichten van bebouwing binnen het bouwvlak
Wanneer een veehouderij de bebouwing wenst op te richten ten behoeve van de veehouderij, dient aangetoond te worden dat voor het hele bedrijf sprake is van een zorgvuldige veehouderij en dient de BZV-lijst ingevuld te worden.

Uitbreiden van bebouwing buiten het bouwvlak
Wanneer een veehouderij wenst uit te breiden buiten het bouwvlak (via vormverandering van het bouwvlak of bouwvlakvergroting) dient een wijzigings- of bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het plangebied voor deze wijziging betreft het gebied waarop de wijziging van toepassing is. De veehouder dient aan te tonen dat het haalbaar is om er voor te zorgen dat sprake is van een zorgvuldige veehouderij. De definitieve BZV dient pas te worden ingediend bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen.

Om een overaanbod aan mestbewerking tegen te gaan, stuurt de provincie sterk op de mestbewerkingsproblematiek en – capaciteit. Zowel in de groenblauwe mantel als in gemengd landelijk gebied is mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest door veehouderijen toegestaan. In afwijking daarvan mogen melkveehouderijen in gemengd landelijk gebied mest vergisten van zowel ter plaatse geproduceerde mest als mest van derden tot een maximum van 25.000 ton per jaar. Voorwaarde hierbij is wel dat de mest uitsluitend via pijpleidingen naar de mestvergistingsinstallatie mag worden getransporteerd. In de groenblauwe mantel is dat niet toegestaan. Uitbreiding van bestaande mestbewerkingsbedrijven (agrarisch verwant) in de groenblauwe mantel is niet toegestaan (geen toename van gebruiksoppervlak). De vestiging of uitbreiding van een mestbewerkingsbedrijf voor mest van derden is alleen in gemengd landelijk gebied onder voorwaarden toegestaan.

Mestbewerking
In de Verordening heeft mestbewerking ook een belangrijke plaats gekregen. Vanuit de landelijke regelgeving is het sinds 1 januari 2014 verplicht om te voorzien in voldoende capaciteit om het mestoverschot te verwerken. Hiervoor is in Brabant een uitbreiding van de mestbewerkingscapaciteit nodig. Het beleid is daarbij gericht op het ontwikkelen van voldoende capaciteit in Brabant om het eigen mestoverschot te verwerken op daarvoor geschikte locaties. Om een overaanbod aan mestbewerking tegen te gaan, wordt op provinciaal niveau gestuurd.

In de nationale wetgeving wordt gesproken over mestverwerking. In de Verordening sluit de provincie aan op de definitie van mestverwerking uit de nationale regelgeving. Deze definitie is gericht op de beleidsmatige doelstelling die bereikt moet worden en niet op de activiteit zelf. Daarom wordt in de Verordening gesproken over mestbewerking. Mestbewerking wordt als volgt gedefinieerd *'de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de*

aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.'

Mestbewerking wordt toegestaan op bedrijventerreinen en op locaties in het gemengd landelijk gebied. Hierbij wordt ook nog een onderscheid gemaakt in mestbewerking voor derden of mestbewerking ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij. In de Verordening is opgenomen dat uitbreiding en toename van bestaande bebouwing bij veehouderijbedrijven ten behoeve van mestbewerking alleen is toegestaan wanneer dit enkel en alleen op de mestproductie van de veehouderijlocatie zelf van toepassing is. Zowel in de groenblauwe mantel als in gemengd landelijk gebied is mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest door veehouderijen toegestaan. In afwijking daarvan mogen melkveehouderijen in gemengd landelijk gebied mest vergisten van zowel ter plaatse geproduceerde mest als mest van derden tot een maximum van 25.000 ton per jaar. Voorwaarde hierbij is wel dat de mest uitsluitend via pijpleidingen naar de mestvergistingsinstallatie mag worden getransporteerd. In de groenblauwe mantel is dat niet toegestaan.

Uitbreiding van bestaande mestbewerkingsbedrijven (agrarisch verwant) in de groenblauwe mantel is niet toegestaan (geen toename van gebruiksoppervlak). De vestiging of uitbreiding van een mestbewerkingsbedrijf voor mest van derden is alleen in gemengd landelijk gebied onder voorwaarden toegestaan.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De nieuwe regels voor de veehouderij en mestbewerking uit de Verordening zijn de voornaamste reden voor de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Dit betekent niet dat het de intentie van de gemeente Gemert-Bakel is om met de integrale herziening nieuw beleid rondom het buitengebied te vormen. Echter is het niet zonder meer mogelijk om de Verordening een op een over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan, omdat sprake is van bestaande kaders. Voor deze bestaande kaders (het huidige bestemmingsplan, de Verordening en vastgestelde beleidsnota's) zijn per enkelbestemming keuzes gemaakt. De afwegingen die ten grondslag liggen aan de gemaakte keuzes zijn verder toegelicht in hoofdstuk 3 van de toelichting. Dit resulteert in een verankering van de Verordening passend in de kaders van de gemeente Gemert-Bakel.

3. GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie + 2010-2020

De Structuurvisie + 2010-2020 staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. 'Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij'. De grote lijnen die de gemeentelijke visie bepalen zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en vernieuwing:

- Er wordt gestuurd op samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden én met de (sociale) partners;
- Gemert-Bakel grenst aan de stadsregio Helmond-Eindhoven en Veghel-Uden. Door de ligging van de gemeente is het noodzakelijk om in te spelen op de veranderingen en ontwikkelingen in de omgeving door middel van nieuwe ruimtelijke, maatschappelijke en economische duurzame concepten, zonder de aandacht voor sociale samenhang en een landelijke uitstraling te verliezen;
- Waar mogelijk worden maatschappelijke voorzieningen gebundeld en geconcentreerd. Het logisch samenbrengen van deze functies zorgt voor een ruimtelijk en financieel duurzame situatie;
- Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen van de bestaande karakteristieken en structuren.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Momenteel wordt de Structuurvisie + 2010-2020 herzien. Deze herziening is noodzakelijk om weer te kunnen beschikken over een up-to-date toetsings- en inspiratiekader voor toekomstige ontwikkelingen binnen de gemeente Gemert-Bakel en als een richtlijn voor de gemeente zelf.

Op het gebied van duurzaamheid wordt er een gebiedsbenadering gehanteerd. Hierbij wordt er rekening gehouden met het gebied waarin een nieuw plan zich aandient. Een (grootschalig) recreatieplan niet in een voormalig loggebied en andersom geen grote veehouderij in de strook rondom de oude kernen. Hierbij wordt ook gekeken naar de duurzame eisen die per gebied worden gesteld.

Op het gebied van duurzaamheid bieden we met voorwaarden ruimte voor nieuwe plannen. Er is maatwerk nodig maar alleen als het plan op het gebied van innovatie en duurzaamheid de omgeving versterkt en verbetert.

Beleidskader plattelandswoningen

De 'Wet plattelandswoning' trad op 1 januari 2013 in werking. De wet wijzigt de bescherming voor (voormalig) agrarische bedrijfswoningen en de definitie van geurgevoelig object. Deze wet bevat een regeling voor veehouderijen die niet gestopt zijn, maar waarvan de woning qua gebruik wordt afgesplitst (plattelandswoning). Het gaat om de bescherming tegen geur van de voormalige eigen veehouderij.

De gemeente Gemert-Bakel heeft na de inwerkingtreding van deze wet in 2013 eigen beleid geformuleerd om voormalige bedrijfswoningen om te kunnen zetten naar een plattelandswo-

ning. Onder voorwaarden kan met dit beleid een dergelijke woning mogelijk gemaakt worden als voldaan wordt aan verschillende criteria:

- Plattelandswoningen zijn uitsluitend mogelijk bij in werking zijnde agrarische bedrijven;
- Plattelandswoningen zijn alleen mogelijk bij agrarische bestemmingen;
- Het moet gaan om bestaande gevallen van voor 1 januari 2013.

Als voldaan wordt aan de criteria kan eventueel medewerking verleend worden aan het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
De criteria zijn in een nieuwe wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Wanneer voldaan wordt aan de criteria wordt de woning voorzien van de aanduiding 'plattelandswoning'.

Beleidsnotitie Boerderijsplitsing

Door woningsplitsing wordt bijgedragen aan behoud van cultuurhistorie en leefbaarheid. Om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het buitengebied te behouden, is door de gemeente in 2005 besloten mee te werken aan boerderijsplitsing. De splitsing van het pand in twee woningen beoogt behoud van het cultureel (agrarisch) erfgoed en landschap door het 'organiseren van meer eigenaren'. Doel is bij te dragen (beheer en onderhoud) aan de toeristisch-recreatieve potentie en de herkenbaarheid en uniciteit van ons landschap en bebouwing. Door de splitsing van panden wordt bijgedragen aan nabuurschap en leefbaarheid. De splitsing is op basis van de cultuurhistorische betekenis van het pand of op basis van mantelzorg. De mantelzorgwoning kan zowel in het pand als buiten het bestaande pand georganiseerd worden. Nabuurschap op basis van mantelzorg heeft vergunning-technisch altijd een tijdelijk karakter.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Aan de bestaande wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing zijn nieuwe criteria toegevoegd, zodat de regels in overeenstemming zijn met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Woonvisie 2016-2020

In 2015 is de nieuwe Woningwet in werking getreden. Ten opzichte van de voormalige Woningwet is een groot gedeelte herzien. Daarbij is de woningmarkt sterk veranderd de afgelopen jaren door de economische crisis. Voor de lokale woonopgave maken woningcorporaties, gemeenten en huurders prestatieafspraken. Deze prestatieafspraken gelden alleen wanneer een woonvisie door de gemeente wordt vastgesteld. In deze visie wordt ingegaan op het uitvoeringsprogramma en waar de prioriteiten liggen om een aantrekkelijke woongemeente te blijven, dit vast te houden en waar mogelijk te vergroten.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Bij de inbreiding, uitbreiding en/of herstructureren van woningen en/of bedrijven binnen de gemeente wordt rekening gehouden met geconstateerde trends, woonbehoefte en woningvoorraad uit de Woonvisie 2016-2020. Gemeente Gemert-Bakel probeert met haar woningbouwprogramma zo flexibel mogelijk om te gaan. Een vastgelegd programma is niet meer van deze tijd. Door deze flexibiliteit kan ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen en behoefte. Ook wil de gemeente Gemert-Bakel dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Het concept mantelzorgwoning sluit aan bij deze gedachte en is verder uitgewerkt in het bestemmingsplan.

Watertakenplan 2013-2016

In de nieuwe wetgeving is een uitdrukkelijke zorg neergelegd bij de terreineigenaar voor het omgaan met hemelwater (ofwel regenwater). De terreineigenaar is in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de verwerking van regenwater van zijn eigen terrein. Pas als hij het water zelf redelijkerwijs niet kan verwerken, en de gemeente kan dat eenvoudiger of doelmatiger dan heeft de gemeente een zorgplicht in de inzameling en verwerking van het regenwater. Het verwerken van regenwater op particulier terrein ontlast het rioolstelsel.

De gemeente heeft als doel waterkwaliteit te verbeteren en overlast te verminderen door minder schoon regenwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie af te voeren dan nu het geval is. Daarnaast willen we verdroging tegengaan door regenwater vast te houden in het gebied. De gemeente streeft ernaar om invulling te geven aan deze zorgplicht. Hierbij wordt, waar mogelijk, onderscheid gemaakt in bestaand stedelijk gebied, nieuw stedelijk gebied en het buitengebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
De zorgplicht voor het aspect ‘Water’ is geborgd in het vigerende bestemmingsplan en zal overgenomen worden in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Gemert-Bakel 2016’.

Gemeentelijk geurbeleid

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013” vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen als vertaling van het criterium “een aanvaardbaar woon - en leefklimaat” voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen toetswaarden worden gehanteerd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Gezien de strengere normen uit de Verordening wil de gemeente deze normen hanteren voor zowel geur als fijn stof. Daar waar de gemeente strengere voorwaarden stelt, worden deze van toepassing verklaard.

Gemeentelijk archeologisch beleid

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke archeologisch beleid vastgesteld. Het archeologiebeleid bestaat uit drie delen. In deel 1 is de inleiding op de archeologische nota opgenomen. Deel 2 bevat het feitelijke archeologiebeleid en in het laatste deel zijn de randvoorwaarden waar een goed gemeentelijke archeologisch beleid uit bestaat uitgeschreven.

Het archeologiebeleid uit 2010 is in 2015 geëvalueerd. Samenvattend bestaat het archeologiebeleid uit drie beleidsregels:

1. De gemeente behoudt zoveel als mogelijk de archeologische resten in de grond en beschermt en behoudt deze redelijkerwijs waar mogelijk met dit beleid;
2. De gemeente Gemert-Bakel hanteert de oppervlakte van de effectieve bodem verstorende ingrepen als uitgangspunt voor het bepalen van de archeologische onderzoeksverplichting in een plangebied.

3. De gemeente hanteert een verstoringsdiepte van maximaal 0,4 meter beneden maaiveld.
4. De volgende 7 categorieën worden onderscheiden:
    1. Wettelijk beschermd archeologisch monument;
    2. Gebied van archeologische waarde;
    3. Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern;
    4. Gebied met een hoge archeologische verwachting;
    5. Gebied met een middelhoge archeologische verwachting;
    6. Gebied met een lage archeologische verwachting;
    7. Gebied zonder archeologische verwachting.
5. Er zijn in de gemeente geen archeologische aandachtsgebieden of monumenten aangewezen. De aanwijzing hiervan is op grond van de archeologieverordening wel mogelijk.
6. De gemeente stelt daarnaast nog enkele specifieke richtlijnen in relatie tot het bepalen wanneer sprake is van een archeologische onderzoeksverplichting.
7. Het budget voor uitvoering van het gemeentelijk archeologiebeleid is gebaseerd op het uitgangspunt ‘de verstoorder betaald’.
8. Archeologische verenigingen of vrijwilligers dienen waar mogelijk betrokken te worden bij archeologisch onderzoek.
9. De uitgangspunten van het archeologiebeleid wordt vertaald in alle gemeentelijke bestemmingsplannen en worden actueel gehouden in de archeologieverordening.

De archeologische beleidskaart geeft de vertaling van de archeologische waarden en verwachting naar concrete maatregelen in de sfeer van de ruimtelijke ordening. Deze beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De vijf categorieën uit het gemeentelijk beleid zijn overgenomen als dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ tot en met ‘Waarde – Archeologie 5’. Met uitzondering van ‘Waarde – Archeologie 2’, deze bestemming komt alleen in de kernen van de gemeente Gemert-Bakel voor. Deze dubbelbestemmingen vervangen de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ en hiermee is het archeologisch beleid geborgd in het bestemmingsplan.

Gemeentelijk cultuurhistorisch beleid ‘Oude akkers’

De gemeente Gemert - Bakel heeft in januari 2016 het nieuwe gemeentelijke cultuurhistorisch beleid vastgesteld. In dit plan wordt ingegaan op een aantal verplichtingen die gesteld worden door de Monumentenwet 1988. Doel van de gemeente is om cultuurhistorie een volwaardige plaats te geven in het proces van de ruimtelijke ordening en om een leidraad te verstrekken in de afweging van de verschillende belangen in de ruimtelijke ordening.

In drie stappen is voor een cultuurhistorisch begrip het beleid bepaald. Ten eerste wordt gedefinieerd wat verstaan wordt onder een specifiek cultuurhistorisch begrip. In de tweede stap wordt binnen de gemeente geïnventariseerd waar dit type cultuurhistorie aanwezig is, worden de kaders geschetst en wordt in hoofdlijnen de definitie gekarakteriseerd. Tot slot wordt in de laatste stap een waardering en selectie gemaakt binnen de gemeente Gemert-Bakel en wordt op basis hiervan planologisch vastgelegd.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
De dubbelbestemming ‘Waarde – Oude Akker’ is in het bestemmingsplan opgenomen om het cultuurhistorisch beleid te borgen in het bestemmingsplan. De bestemmingen ‘Oude Akker’ en ‘Waardevolle Akker’ vervallen.

Op basis van behoud en ontwikkeling van cultuurhistorie en nabuurschap wordt daarnaast de ‘regeling voor woningsplitsing’ in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ gewijzigd (zie ook ‘Beleidsnotitie Boerderijsplitsing’). De actualisatie heeft tot doel de aanduiding ‘beeldbepalend pand’ te wijzigen in ‘monument’ bij voldoende cultuurhistorische waarden of (definitief) af te voeren van de lijst. Zodra de monumentenlijst is geactualiseerd en vastgesteld is het uitgangspunt dat alle (agrarische) monumenten gesplitst kunnen worden. Wanneer er geen sprake is van monumentale waarde, kan de initiatiefnemer in vrijwel alle gevallen beroep doen op de ‘mantelzorgwoning-regeling’.

Gemeentelijk VAB-beleid

Er was behoefte aan een vernieuwd toetsingskader voor vrijkomende agrarische bedrijven (VAB). Het provinciaal beleid, de gemeentelijke structuurvisie en Visie Plattelandsontwikkeling hebben daarvoor kaders opgesteld, maar de concrete invulling vindt plaats in het vernieuwde VAB-beleid. Het toetsingskader helpt de burger, ondernemer, bestuurder als ook de ambtenaar en draagt bij aan een aantrekkelijk buitengebied waar goed gewoond, gewerkt en geleefd kan worden voor iedereen. Verrommeling en verstening van het landschap wordt tot een minimum beperkt door de ondernemer planologische ontwikkelingsruimte te bieden, mits hij/zij bereid is te investeren in het slopen en opruimen van overtollige gebouwen.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
In de regels is een specifieke regeling opgenomen om het herbestemmen van zogenoemde VAB-locaties te stimuleren. Hiermee wordt het gemeentelijk VAB-beleid geborgd.

Beleidsnota Bed & Breakfast gemeente Gemert-Bakel

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot recreatie en toerisme is opgenomen in de Structuurvisie+. Hierin staat dat, vanwege het grote aantal bedden dat in de gemeente wordt ontwikkeld, de gemeente selectief is met het ondersteunen van nieuwe initiatieven voor verblijfsaccommodaties en de uitbreiding van bestaande verblijfsaccommodaties. Een B&B betreft een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie, met een geringe uitstraling naar de omgeving. Dergelijke initiatieven passen binnen het selectieve beleid ten aanzien van verblijfsrecreatie dat is geformuleerd in de Structuurvisie+. Doel van deze nota is de voorwaarden vast te leggen, waaraan moet worden voldaan om een B&B in de gemeente Gemert-Bakel te realiseren.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
De uitgangspunten van de Beleidsnota Bed & Breakfast zijn verwerkt in de regels van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel

In december 2015 is het nieuwe Beeldkwaliteitsplan Buitengebied door de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. In het buitengebied van Gemert-Bakel vinden veel verschillende ontwikkelingen plaats. Naast landbouw vinden steeds meer nieuwe functies hun plaats in het buitengebied. Door deze trend is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te bewaken.

Het plan biedt richtlijnen over of de ontwikkeling past bij zijn omgeving en hoe deze ontwikkeling vormgegeven dient te worden, zodat sprake is van een goede landschappelijke inpassing. In het Beeldkwaliteitsplan wordt verder ingegaan op de trends in het buitengebied. Daarnaast wordt op basis van de historie van het landschap en de karakteristieken van het huidige buitengebied, onderscheid gemaakt in drie verschillende landschapstypen:

- Beekdallandschap;
- Kampenlandschap met oude akkers;
- Peelontginningenlandschap.

In deze drie gebieden zijn verschillende beelddragers gelegen. De beelddragers in het plan zijn uitgesplitst in gehuchten, oude akkers, beken en waterlopen, bos en bomenrijen, houtwallen en –singels. Het beeldkwaliteitsplan geeft de visie van de gemeente over de gewenste verschijningsvormen van het landschap en de bebouwing daarin per onderscheiden gebied.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

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

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

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan
De handreiking wordt als bijlage opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Aanvullende beleidsnotitie Pluimvee

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel haar beleidskeuzedocumenten “Verordening ruimte Noord-Brabant” en “Gemeentelijke beleidskeuzen op basis van het huidig bestemmingsplan” vastgesteld. Diverse ontwikkelingen en nieuwe kennis met betrekking tot

mogelijke risico's voor de volksgezondheid, geven aanleiding een aanvulling te doen op de eerder gemaakte gemeentelijke beleidskeuze met een *aanvullende* ‘Beleidsnotitie Pluimvee’ voor aanpassing van de bestemmingsplanregels ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

In het huidige bestemmingsplan ‘Buitengebied 2010’ is het mogelijk om binnen de bestemming Agrarisch – Agrarisch bedrijf’, met een specifieke aanduiding ‘intensieve veehouderij’, om te schakelen naar een andere intensieve veehouderij. In het beleidskeuzedocument dat vastgesteld is in 2016 is deze mogelijkheid in stand gebleven. Inmiddels zijn er diverse rapporten gepubliceerd waarin de resultaten weergegeven zijn van onderzoeken naar de mogelijke relatie tussen de veehouderij en de gezondheid van omwonenden. Hierbij is aangetoond dat er voornamelijk rondom pluimveehouderijen een verhoogde ziektedruk richting omwonenden aanwezig is.

De Rijksoverheid is bezig met het ontwikkelen van nieuwe wet- en regelgeving rondom fijn stof en endotoxine, maar deze laat langer op zich wachten dan voorheen aangegeven was. Vanuit diverse partijen komen zorgelijke signalen en wordt gevraagd rekening te houden met deze zorgelijke signalen. De gemeente Gemert-Bakel heeft aandacht voor volksgezondheid rondom veehouderijen en streeft naar een zorgvuldige veehouderij. In de nabije toekomst zijn er diverse ondernemers die (gedwongen) een besluit moeten nemen over de toekomst van hun bedrijf (denk hierbij aan deelnemende veehouders aan het Actieplan ammoniak (uiterlijk 1-1-2020) of pelsdierhouders welke hun bedrijf uiterlijk 1-1-2024 moeten beëindigen in verband met de Wet Verbod pelsdierhouderij).

In het bestemmingsplan is nu aangegeven dat omschakelen tussen de diercategorieën welke onder de definitie ‘intensieve veehouderij’ vallen, mogelijk is. Men zou dus van nertsen naar pluimvee om kunnen schakelen, of van varkens naar pluimvee. Het is echter de vraag of iedere locatie waar nu sprake is van een intensieve veehouderij, ook geschikt is of dat het wenselijk is voor een intensieve veehouderij in de vorm van een pluimveehouderij. Vanwege de mogelijke risico’s voor de volksgezondheid is voorgesteld deze directe omschakelmogelijkheid van niet-pluimvee naar pluimvee te wijzigen naar een ‘nee-tenzij” mogelijkheid met een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om deze onder ruimtelijke voorwaarden wel mogelijk te maken. Door de binnenplanse mogelijkheid erin te houden, wordt directe planschade voorkomen en kan er bij een verzoek een goede afweging gemaakt worden of op die locatie een omschakeling van niet-pluimvee naar pluimvee in het kader van volksgezondheid acceptabel is.

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Deze aanvulling op de beleidskeuzenotitie is door het college van B&W en de gemeenteraad vastgesteld. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt deze aanvulling, samen met de reeds eerder vastgestelde beleidskeuzenotities, de basis voor het nieuwe bestemmingsplan.

Aan de hand van deze aanvulling op de beleidskeuzenotitie (in combinatie met de eerder vastgestelde notities) is het bestemmingsplan inclusief de Plan MER op onderdelen aangepast en of aangevuld.

BIJLAGE IV – MEMO DUURZAAMHEID

DUURZAAMHEID IN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED

Deze memo geeft een overzicht in hoeverre duurzaamheid is vastgelegd in het Bestemmingsplan Buitengebied en onderliggende toetsingskaders. Hierbij wordt bekeken of er voldoende ruimte en stimulans is voor duurzame en innovatieve projecten in het buitengebied. Daarbij wordt ook gekeken of er nog toevoegingen nodig zijn in het Bestemmingsplan Buitengebied.
In dit document wordt uitgegaan van dezelfde definitie van duurzaamheid als de gemeente in haar beleid aanhoudt. Dit betreft de definitie van VN-commissie Bründtland (1987): ”Duurzame ontwikkeling is ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen.”
Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie Bründtland een balans tussen de kwalitieit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Het gaat hierbij om het in evenwicht brengen van het sociale, ecologische én economische aspect van duurzame ontwikkeling. Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheren van het natuurlijk kapitaal.

In dit document wordt deze definitie toegespitst op het fenomeen duurzaamheid op ruimtelijk niveau. Per beleidskader is aangegeven in hoeverre duurzaamheid een plaats heeft gekregen. Daarbij wordt de relatie gelegd met het bestemmingsplan Buitengebied. Aan de hand hiervan kan geconcludeerd worden hoe duurzaamheid in het bestemmingsplan Buitengebied is verankerd.

Ter verbeelding van de bevindingen is er een sheet gemaakt met daarop kernachtig de punten waarop, op het gebied van duurzaamheid, wordt getoetst.

Structuurvisie provincie Noord-Brabant

1. Landschappen met hoge cultuurhistorische waarden worden op gebiedsniveau behouden en versterkt. Dit is in de structuurvisie verwerkt door per type landschap aan te geven wat wenselijk is.

   In het bestemmingsplan zijn de aanwezige natuurelementen specifiek bestemd en worden hiermee beschermd. Ook de ontwikkeling van natuur wordt in het bestemmingsplan gestimuleerd. Dit door het mogelijk te maken om NNB te realiseren, maar ook landschappelijke inpassing van de ‘rode’ ontwikkeling is hier een onderdeel van.

2. Met behulp van de Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 wil de provincie naar een duurzame en innovatieve veehouderij.

   Het bestemmingsplan volgt dit beleid. De vereisten om te voldoen aan de noemer ‘zorgvuldige veehouderij’ worden overgenomen in het bestemmingsplan. Ook de ontwikkelingsruimte voor de (intensieve) veehouderij blijft beperkt.

3. Bij het gebruik van de ondergrondse ruimte, zoals het onttrekken van grondwater of opslaan van warmte, gaat benutten van duurzaamheidsdoelen voor economisch gewin.

Het bestemmingsplan Buitengebied volgt hierin het beleid van de provincie. Met concrete regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningsregels) wordt hier de grond beschermd.

4. Het opwekken van duurzame energie wordt, onder voorwaarden, gestimuleerd.
   Voor zover dit binnen de reguliere bouwregels van het bestemmingsplan mogelijk is, wordt dit gestimuleerd. Het provinciaal beleid biedt nog geen ruimte om ruimere mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Structuurvisie+ gemeente Gemert-Bakel

1. Cultuurhistorie is van belang. De gemeente wil de oude gehuchten versterken en de dorpsranden versterken met een eigentijdse maar dorpse uitstraling.
2. De gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de agrarische sector. Hierbij maakt de kwantitatieve benadering plaats voor een kwalitatieve benadering. Duurzaam ondernemen wordt gestimuleerd.
3. Er dient Hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Alle huishoudens koppelen het regenwater van het afvalwater af. Hierdoor wordt het regenwater op het eigen erf opgevangen en via de bodem afgevoerd.
4. De gemeente wil het bedrijfsleven faciliteren in duurzame energievoorzieningen zoals zon- en windenergie of het opslaan van warmte of koude in de grond. Dit drukt zich ook uit in materiaalgebruik en het ontwerp van de ruimte en het gebouw.
5. Peilgestuurde drainage wordt gestimuleerd om tot een duurzaam waterbeheer te komen.
6. Bouwen en wonen op bijzonder natte plekken is economisch niet duurzaam en wordt ontmoedigd.

Verordening ruimte

1. Waar in bestemmingsplannen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn buiten bestaand stedelijk gebied, dient deze ontwikkeling gepaard te gaan met een kwalitatieve verbetering van de aanwezige of potenties op het gebied van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden in het gebied.
   In het bestemmingsplan Buitengebied wordt dit beleid gevolgd. Bij het bestemmingsplan is een handreiking Kwaliteitsverbetering waarmee concreet invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering.

2. Een bestemmingsplan gelegen in het Natuur Netwerk Brabant strekt tot het behouden, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
   Het bestemmingsplan Buitengebied is hierop ingericht en heeft als doel dit, met respect voor de bestaande rechten, na te streven. Het bestemmingsplan biedt voldoende ontwikkelingsruimte voor natuur.

3. Voor veehouderijen geldt bij uitbreiding of vestiging een landschappelijke inpassingseis dat tenminste 10% van de omvang van het bouwperceel omvat.
   Het bestemmingsplan Buitengebied gaat hierin verder en verplicht dat alle ‘rode’ ontwikkelingen voldoen aan een landschappelijke inpassingseis van minimaal 20% van de omvang van het bouwperceel.

4. Voor innovatieve plannen die duurzaam zijn en op meerdere vlakken voor een kwalitatieve verbetering zorgen is er nog ruimte mogelijk om uit te breiden. Dit gaat voornamelijk over plannen waarbij het bouwblok uitgebreid of aangepast moet worden om het innovatieve plan tot uitvoer te kunnen brengen. Dit kan zijn omdat er een bepaalde schaal nodig is om het rendabel te maken of omdat er meer ruimte nodig is per eenheid in het plan.

   Dit beleid is niet expliciet verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied. Innovatieve plannen vragen om maatwerk. De gemeente stimuleert innovatie wel en zal dit ook waar mogelijk faciliteren.

Bestemmingsplan Buitengebied 2017/ Beleidskeuze notitie gemeentelijke beleidskeuzen t.b.v. bestemmingsplan

1. 20% van de omvang van het bouwblok, ongeacht de bestemming, dient bestemd te zijn voor groene erfinrichting/erfbeplanting, deze mag ook buiten het bouwblok gerealiseerd worden.
2. Bos- en natuurgebieden moeten aan elkaar verbonden worden (NNB) en worden vergroot en versterkt. Dit is aan de hand van 4 categorieën (Natuur algemeen, bos, landschapselementen en waardvolle zandwegen) verwerkt zodat een gebiedseigen aanpak mogelijk is.
3. Ten behoeve van de duurzaamheid worden de ‘rode’ ontwikkelingsmogelijkheden beperkt gehouden. Kleinschalige ontwikkelingen zijn toegestaan. Grote ontwikkelingen zijn alleen met goede kwaliteitsverbeteringen toegestaan aan de hand van de Structuurvisie en maatwerk.
4. Er worden mogelijkheden geboden om nieuwe functies te ontwikkelen op locaties waar de huidige functie niet meer actief is (VAB).
5. Elke uitbreiding van verhard oppervlak dient hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is gericht op het kwalitatief bouwen en landschappelijk inpassen van nieuwe plannen in het buitengebied gericht op de locaties van het plan. Gemeente Gemert-Bakel gebruikt het plan wel als toetsingskader. Het plan wordt verwerkt in het Bestemmingsplan Buitengebied zodat er ook een juridische ondergrond is voor dit plan. Dit zorgt er mede voor dat de duurzame uitstraling van het buitengebied, met behulp van bijvoorbeeld erfbeplanting, ook juridisch houdbaar is.

Water

In het gemeentelijk watertakenplan zijn de volgende doelstellingen opgenomen in de beleidskeuzes:

1. Verminderen wateroverlast
2. Verbeteren waterkwaliteit
3. Tegengaan van verdroging
4. Bij particuliere initiatieven regenwater vasthouden bij voorkeur op eigen perceel. Wanneer het goedkoper is om een naastgelegen perceel te benutten voor waterberging mag dit met onderbouwing worden gedaan.
5. Naast eisen voor oppervlaktewater zijn er ook meerdere eisen op het gebied van grondwateronttrekking en de beregening vanuit oppervlaktewater. Deze regels zijn erop gericht dat er duurzaam wordt omgegaan met al het water binnen de waterkringloop.
6. De eis om neutraal te bouwen wordt gemeentelijk strenger opgepakt dan vanuit het waterschap wordt geëist. Als bij herbouw plaatsvindt, hoeft vanuit het waterschap alleen de extra

oppervlakte hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Binnen de gemeente geld dit voor het complete gebouw.

Milieuhygiëne

Op het gebied van milieuhygiëne (bodem, geluid en geur) worden de wettelijke kaders aangehouden. Bij het bepalen van de geurnormen wordt gekeken naar de gewenste ontwikkelingen in dat gebied. Hierdoor zijn er ook vlakken waarbij de gemeente strenger is als de provinciale kaders. Hierbij is ook duurzaamheid van belang zoals de gewenste maatschappelijke en fysieke ontwikkelingen op de lange termijn. Daarnaast wordt er een PPP-toets uitgevoerd als een plan afwijkt van het geurbeleid.

BZV (Brabant Zorgvuldigheidscore Veehouderij)

De BZV is er op gericht om te zorgen dat veehouderijen aan een minimaal niveau voldoen op het gebied van duurzaamheid. Dit gaat aan de hand van drie kaders bestaande uit meerdere categorieën. De drie kaders zijn ‘Gezondheid’, ‘Fysieke leefomgeving’ ‘Dierenwelzijn’ en ‘Verbinding, biodiversiteit en omgeving’. De veehouder moet bij de aanvraag van een nieuwe vergunning minimaal een 7,25 halen. Het is afgesproken dat de BZV jaarlijks wordt herzien, waarbij de insteek is dat het niveau hoger wordt. Het is echter zo dat je niet per categorie een bepaald aantal punten moet halen. Dus ondanks dat een bedrijf vereist wordt duurzaam te ontwikkelen kan hij op de ene categorie een hoge score halen en op een ander categorie geen punten scoren en toch voldoen.
Deze BZV wordt integraal onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. Door middel van een zogeheten dynamische verwijzing zal altijd de meest actuele BZV van toepassing zijn op het bestemmingsplan.

Overige beleidsstukken

1. Met behulp van het bio/groenfonds worden er financiële hulpmiddelen geboden voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied.
2. Aan de hand van het beleid op de gebieden van verbrede landbouw/nevenfuncties en boerderijsplitsing wordt er gezorgd dat locaties in het buitengebied op een duurzame manier ontwikkelen.
3. Het VAB-beleid is volop in ontwikkeling maar richt zich er in elk geval op dat de vrijkomende bebouwing/locatie een duurzame invulling krijgt.
4. Aan de hand van de archeologische en cultuurhistorische waardenkaart wordt er mede voor gezorgd dat de archeologisch verwachtte waarden en cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals bolle akkers bewaard blijven zodat hier ook duurzaam mee om wordt gegaan.

Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Berken/Fransenhof Milheeze

Ruimtelijke onderbouwing

Berken/Fransenhof Milheeze

Agron advies

DONKERS RELOU RUIMTE VOOR IDEEËN

Plangebied
Berken/Fransenhof Milheeze

Omschrijving project
Wijziging agrarische bestemming in woonbestemming en oprichting drie Ruimte-voor-ruimtewoningen

Projectnummer
DN123.R001

Datum en versie rapportage
9 december 2021, versie 1.9

Opgesteld door
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider
Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Email: info@donkers-relou.nl

Inhoud

1.	**Inleiding**	**1**
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
2.	**Planbeschrijving**	**3**
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Beoogde situatie	4
2.3	Stedenbouwkundige motivatie	7
3.	**Beleid**	**8**
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4.	**Ruimtelijke aspecten**	**17**
4.1	Natuur	17
4.2	Landschappelijke waarden	20
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.4	Ontsluiting, verkeer en parkeren	31
5.	**Milieuaspecten**	**33**
5.1	M.e.r.-beoordeling	33
5.2	Bodem	33
5.3	Geluid	35
5.4	Geurhinder en veehouderij	36
5.5	Bedrijven en milieuzonering	37
5.6	Luchtkwaliteit	38
5.7	Externe veiligheid	39
5.8	Vliegverkeer	40
5.9	Volksgezondheid en veehouderijen	40
6.	**Waterparagraaf**	**42**
6.1	Watertoets	42
6.2	Waterbeleid	42
6.3	Oppervlaktewater	44
6.4	Grondwater	44
6.5	Omgang hemelwater	45
6.6	Omgang huishoudelijk afvalwater	47
6.7	Conclusie	47
7.	**Uitvoerbaarheid**	**48**
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.2	Economische uitvoerbaarheid	48
8.	**Juridische verantwoording**	**49**
8.1	Algemene opzet	49
8.2	Toelichting op de verbeelding	49
8.3	Toelichting op de regels	49

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering van het landschap
Bijlage 3	Berekeningen stikstofdepositie Aerius Calculator
Bijlage 4	Rapportage flora- en faunainspectie
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 6	Rapportages archeologische onderzoeken
Bijlage 7	Rapportage bouwhistorische verkenning met waardenstelling
Bijlage 8	Rapportage verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 9	Invoergegevens en resultaten V-Stacks Gebied
Bijlage 10	Ruimte-voor-ruimtetitels
Bijlage 11	Beeldkwaliteitsplan Berken/Fransenhof Milheeze
Bijlage 12	Selectiebesluit archeologie

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Berken 9 te Milheeze is een pluimveehouderij met een bedrijfswoning gevestigd. Hierop is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing. Ter plaatse van de locatie Berken 9 is een gekoppeld bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' aanwezig. De bedrijfswoning bevindt zich in vervallen staat en heeft in het bestemmingsplan de 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'. Binnen het bestemmingsvlak zijn oude pluimveestallen aanwezig.

De initiatiefnemer is voornemens de boerderij op de locatie Berken 9 te herbouwen en te gebruiken als burgerwoning. Daarnaast wil hij een drietal Ruimte-voor-ruimtewoningen oprichten op de gronden behorende bij de veehouderijlocatie; één woning ten westen van de te herbouwen boerderij en twee woningen aan de Fransenhof (hierna: het plangebied).

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan; er wordt een drietal woningen gerealiseerd binnen een agrarische bestemming. Daarnaast dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Het plan wordt meegenomen met de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Onderhavige rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing voor deze procedure, waarin wordt onderbouwd dat in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, tegen de kern Milheeze. De locatie bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Bakel en Milheeze, sectie P, nummer 1716 en sectie B, nummer 1163.

Het plangebied is gelegen aan weerszijden van de weg Berken en wordt aan de noordzijde begrensd door de woningen aan de Fransenhof. Westelijk bevinden zich woonbestemmingen aan de Berken en oostelijk de dorpsuitbreiding aan de Geerdenhof.
Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een onverharde weg (Berken), weidegronden en de kern van Milheeze..

De omgeving wordt gekenmerkt door een menging van verspreid liggende woonbestemmingen en agrarische gronden; het betreft een overgangsgebied tussen stedelijk gebied en het buitengebied.

De volgende figuren geven een weergave van de ligging van het plangebied.

Figuur 1: Topografische ligging plangebied

Figuur 2: Luchtfoto plangebied

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is een pluimveehouderij met een bedrijfswoning gevestigd. De agrarische activiteiten zijn reeds jaren geleden beëindigd en het veebestand is ingetrokken.

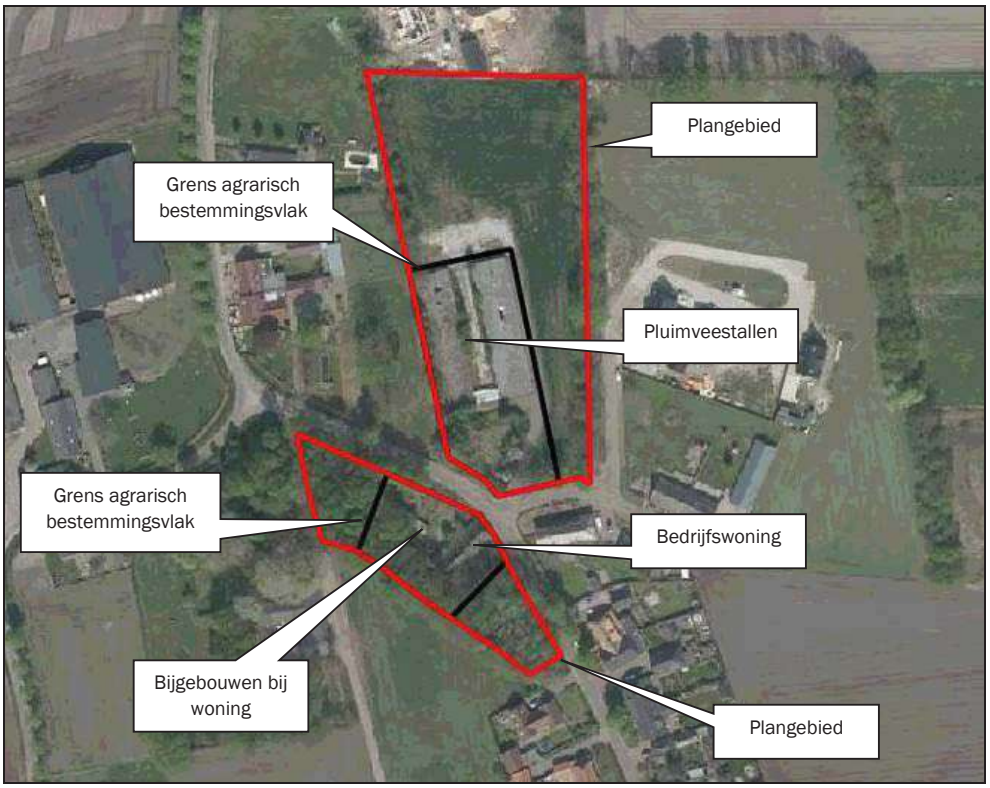
Binnen de agrarische bedrijfsbestemming is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning: oppervlakte circa 235 m²:
- Bijbehorende bouwwerken: oppervlakte circa 190 m²;
- Pluimveestallen: oppervlakte circa 1.230 m².

Aan de oost- en westzijde van het noordelijk deel van het plangebied zijn flinke houtsingels aanwezig. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is aan alle zijden (met uitzondering van de wegzijde) volledig ingekleed met groen.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing. De veehouderijlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' met een gekoppeld bouwvlak van circa 0,5 hectare. De bedrijfswoning is aangeduid middels de 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.
Het overige gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn op het totale plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' van toepassing.

De volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 3: Bestaande situatie

De volgende figuren geven een impressie van de huidige situatie.

Figuur 4: Impressie bestaande situatie

De diverse gebouwen binnen het plangebied verkeren in een bouwkundig zeer slechte staat, met name de boerderij Berken 9. Het asbest is reeds van de daken verwijderd, zowel van de stallen als van de woning met bijbehorende bouwwerken.

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens:

- De agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning;
- De pluimveestallen te slopen;
- De boerderij Berken 9 met de bijbehorende bouwwerken te slopen en te herbouwen.
- Een drietal Ruimte-voor-ruimtewoningen op te richten op het perceel Berken 9 en op een locatie ten noorden van de veehouderijlocatie aan de zijde van de Fransenhof.

Daarnaast wordt in het plangebied een wandelpad opgenomen dat de Fransenhof met de Geerdenhof verbindt; deze loopt tussen de noordelijke kavels door en loopt vervolgens zuidelijk van de meest noordoostelijke kavel richting de Geerdenhof.

De volgende figuur toont de gewenste situatie (zie ook bijlage 1).

Figuur 5: Situatietekening beoogde situatie

Er ontstaan op deze wijze een viertal woonbestemmingen met de volgende oppervlaktes:

- Woonbestemming Berken 9: circa 1.020 m²;
- Ruimte-voor-ruimtekavel Berken: circa 960 m²;
- Ruimte-voor-ruimtekavel Fransenhof (westelijke): circa 810 m² (1.237 m² inclusief groen);
- Ruimte-voor-ruimtekavel Fransenhof (oostelijke): circa 850 m² (1.294 m² inclusief groen).

Ten behoeve van de Ruimte-voor-ruimtewoningen zijn bouwtitels aangekocht. De bewijsstukken hiervan worden vóór vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd aan onderhavige toelichting.

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief. De realisatie van één Ruimte-voor-ruimtewoning naast de boerderij aan Berken 9 te Milheeze is voorstelbaar mits:

- De woning wordt gesitueerd nabij de boerderij;
- De woning in de vorm van een schuurwoning wordt uitgevoerd die duidelijk ondergeschikt is aan de boerderij (om samen een erf te vormen);
- De woning landschappelijk goed wordt ingepast.

Twee Ruimte-voor-ruimtewoningen op het perceel Berken ongenummerd in Milheeze is voorstelbaar mits:

- Er rekening wordt gehouden met de landschappelijke zichtlijnen;
- De woningen in boerderijstijl (authentiek of modern) worden uitgevoerd;
- De voorzijde van de woningen aan de Fransenhof worden gerealiseerd;
- De kavels aan de achterzijde ingebed moeten worden door middel van een landschappelijke inpassing met onder andere een bomenrij.

Ten aanzien van de te herbouwen boerderij is een bouwhistorische verkenning uitgevoerd (zie onderbouwing paragraaf 4.3.1). Op basis van de bevindingen en conclusies van de 'Bouwhistorische verkenning met waardestelling Berken 9 te Milheeze gemeente Gemert-Bakel (Monumentenhuis Brabant b.v., 21 juli 2020), wordt bij de herbouw een keuze gemaakt tussen twee bouwfasen:

- Hallenhuis als uitgangspunt voor ontwerp:
    - voorhuis aan veldzijde (in kopgevel) en stalzijde aan straatzijde;
    - voordeur aan veldzijde;
    - voorhuis is één travee breed, stalgedeelte de overige traveeën;
    - plattegrond volgt plattegrond oorspronkelijk hallenhuis;
    - dak is volledig bedekt met riet;
    - de oorspronkelijke kelder blijft gehandhaafd (daarmee de opkamer ook).

óf:

- Langgevelboerderij als uitgangspunt voor het ontwerp:
    - voorhuis aan veldzijde en stalzijde aan straatzijde;
    - voordeur in zijgevel van het voorhuis (langgevel);
    - huidige brandmuur vormt scheiding tussen voor- en achterhuis (voorhuis is twee traveeën breed);
    - plattegrond wordt ingekort tot voormalige buitenmuur;
    - dak is bedekt met riet en pannen conform de verhouding zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan en vastgelegd in de regels;
    - de oorspronkelijke kelder blijft gehandhaafd (daarmee de opkamer ook).

Hierbij geldt de randvoorwaarden dat de te herbouwen boerderij de structuur volgt van de oorspronkelijke boerderij. De te herbouwen boerderij wordt ingekort op basis van het gekozen ontwerp en de oorspronkelijke structuren (traveeën).

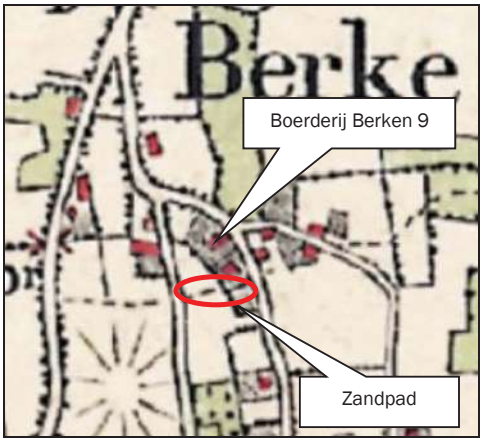
De randvoorwaarden voor de herbouw van de boerderij wordt als toetsingskader verankerd in een separaat beeldkwaliteitsplan dat wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Dit beeldkwaliteitsplan is tevens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het planvoornemen is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan; er wordt een drietal woningen gerealiseerd binnen een agrarische bestemming. Daarnaast dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

De ontwikkeling wordt meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

2.3 Stedenbouwkundige motivatie

Herbouw boerderij Berken 9 en schuurwoning
De boerderij is bouwkundig in zeer slechte staat. Er is geen kap meer aanwezig en met name het achterhuis zijn er veel originele kenmerken verloren gegaan. Verder is de boerderij in een binnenbocht van de weg Berken gesitueerd en staat deze bijna op de deze weg. Verkeerstechnisch is de situatie zeer onveilig. Dit wordt bevestigd in de praktijk doordat het metselwerk bij de hoek van de achtergevel beschadigd is door verkeer.
De huidige wegenstructuur dateert al van voor 1900, die haaks uitkomt op de lintbebouwing van het dorp Milheeze. Bijzonder is dat de langgevelboerderij met de achterkant (stalgedeelte) naar De Berken is gesitueerd. Rond 1890 was er ook nog een zandpad ten zuiden van de boerderij gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 6: Locatie wandelpad omstreeks 1900

Alle bijbehorende bouwwerken worden gesloopt en hiervoor komt een schuurwoning aan de noordzijde van de boerderij terug die hiermee onderdeel gaat maken van het ensemble.
De erfbeplanting en erfinrichting dient voor beide woningen op elkaar afgestemd te worden zodat het als één geheel in het gebied opgenomen wordt. De schuurwoning mag in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling worden gebouwd.

Twee woningen aan gehucht Fransenhof
Uitgangspunt is dorps wonen in een gehucht/buurtschap in boerderijstijl of eigentijds ontwerp met enkelvoudige massa onder een zware kap. Er is sprake van een gezamenlijk erf met deze twee woningen als afsluiting. Op deze manier blijft het open kleinschalige karakter van het oude cultuurlandschap behouden. De zichtlijnen naar akkergronden en houtwallen en bomenrijen blijven behouden.
Om verbinding te leggen met het andere gehucht Geerdenhof, wordt er aan de zuidzijde een wandel/fietspad (langzaam verkeer) aangelegd als ommetje aan de rand van het dorp Milheeze.
Dit is onderdeel van de diverse ommetjes in Milheeze Noord. Tussen de woningen wordt het pad afgescheiden met struweelbeplanting. Het pad is half verhard.
Het perceel waar nu de stallen gesitueerd zijn wordt ingericht als weiland of kleinschalige akkerbouwgrond.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte.
De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.
Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De SVIR schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Onderhavig plan ziet op het wegbestemmen van een intensieve veehouderijlocatie en wijziging van de agrarische functie in de functie wonen. Er is geen sprake van een substantiële functiewijziging. Dit wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt een drietal woningen toegevoegd. Het oprichten van enkele woningen wordt niet beschouwd als een (nieuwe) stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.
De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.
De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

De Structuurvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de structuurvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart grotendeels gelegen binnen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).

Figuur 7: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Tevens gelden ter plaatse van het plangebied algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, voor mestbewerking en stalderingsgebied en is het plangebied gelegen binnen de zone 'beperkingen veehouderij'. Echter, de beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling van een veehouderij (juist een beëindiging ervan), waardoor de bijbehorende regels niet van toepassing zijn.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:
- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen;
- Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten,
Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en de realisatie van een drietal Ruimte-voor-ruimtewoningen. De agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het betreft een in het buitengebied passende functie. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door het aanbrengen van beplanting en het behoud van (een groot deel van) de bestaande landschappelijke elementen.

Zorgvuldig ruimtegebruik
In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.
Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.
Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.
Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.
Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Ten aanzien van de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling heeft een afname van de oppervlakte bouwperceel (agrarische bedrijfsbestemming: circa 4.760 m²; woonbestemming: circa 1.020 m²) en een afname aan bebouwing tot gevolg. De volledige oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (circa 1.230 m²).
Ten aanzien van de Ruimte-voor-ruimtewoningen worden nieuwe bouwpercelen gecreëerd, deels binnen en deels buiten het bestaande agrarisch bestemmingsvlak.
Netto gezien is er sprake van een afname in de totale oppervlakte bebouwing en bebouwingsmogelijkheden. De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.
Onderhavige ontwikkeling ziet op het wegbestemmen van een voormalige intensieve veehouderijlocatie waarmee de mogelijkheden om een veehouderij te herstarten teniet gedaan.
Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.
Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).
Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap
Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.
Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.
Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Het provinciale beleid is doorvertaald in de gemeentelijke 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' (geactualiseerd op 20 februari 2018). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.
Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de handreiking in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. De wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd'). De oprichting van de Ruimte-voor-ruimtewoningen betreft een categorie 1-ontwikkeling, waarbij alleen een landschappelijke inpassing is vereist.
Voor de categorie 2-ontwikkeling betekent dit dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op basis van de handreiking is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling. Hierin zijn de Ruimte-voor-ruimtewoningen buiten beschouwing gelaten (categorie 1). De berekening ziet dan ook uitsluitend op de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' op de locatie Berken 9 (agrarische bedrijfswoning wordt burgerwoning).
De agrarische bedrijfslocatie (4.760 m²) vertegenwoordigt op basis van de gemeentelijke handreiking een waarde van € 119.000,-. In de beoogde situatie wordt aan de nieuwe woonbestemming (1.020 m²) een waarde toegekend van € 101.400,-; de overige oppervlakte van het agrarisch bouwvlak wordt onbebouwde agrarische grond (3.740 m²), met een waarde van € 18.700,-. In totaal is er in de beoogde situatie sprake van een waardevermeerdering van € 1.100,-. De investering heeft op basis hiervan een hoogte van € 220,-.

Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de sloop van de pluimveestallen (1.230 m²); de hoogte van deze investeringskosten bedraagt € 30.750,-. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal vereiste basisinspanning.
De berekening van de waardevermeerdering en de investering is toegevoegd als bijlage 2.
Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan voldoet aan het geldende beeldkwaliteitsplan en de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is bijgevoegd als bijlage 5 en wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

Juridische en feitelijke verankering
De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan die de instandhouding van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Wonen in landelijk gebied
In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

Afwijkende regels wonen
In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In de beoogde situatie wordt de voormalige bedrijfswoning Berken 9 gesloopt, herbouwd en gebruikt als burgerwoning en worden de pluimveestallen gesloopt. Verder vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

Ruimte-voor-ruimte
In artikel 3.80 zijn voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte. Het doel van deze regeling is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindigingen van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan.

In lid 1 is geregeld dat kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, indien:

a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
   Zie onder punt 2.

b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
   De locatie is gelegen binnen de in de gemeentelijke structuurvisie aangeduide bebouwingsconcentratie 'Berken'. Het plangebied is gelegen tegen de kern van Milheeze. In de directe omgeving bevinden zich nieuw ontwikkelde woonbestemmingen die zijn ontstaan op voormalige veehouderijlocaties. Het plangebied is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
   De woning wordt middels het aanbrengen van beplanting landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
   Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Lid 2 bepaalt dat er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

e. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
f. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
g. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
h. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
i. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
j. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
k. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
l. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
m. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Ten behoeve van de realisatie van de Ruimte-voor-ruimte woningen zijn een drietal Ruimte-voor-ruimtetitels verworven. Hiermee is voldaan aan bovenstaande voorwaarden. De specifieke regels ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn niet van toepassing (naast de verplichte landschappelijke inpassing).

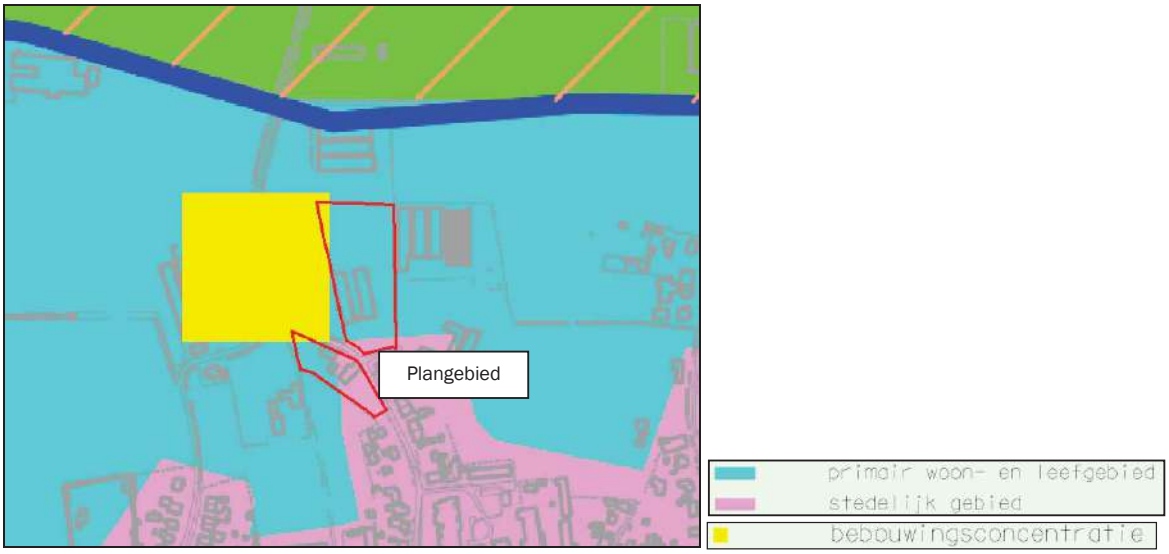
Conclusie
De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

Het plangebied is gelegen in de zone 'primair woon- en leefgebied', 'stedelijk gebied' en 'bebouwingsconcentratie' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De ontwikkeling ziet op een wijziging van de agrarische functie naar een woonfunctie en de realisatie van een drietal (Ruimte-voor-ruimte)woningen. Derhalve past de ontwikkeling in de aangegeven zones en daarmee binnen het beleid voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplannen

Beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord
Als onderdeel van het bestemmingsplan 'Milheeze-Noord' is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is opgesteld omdat door de gemeente Gemert-Bakel voor het gebied Milheeze-Noord een bijzonder en ambitieus plan is uitgewerkt dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Het gaat daarbij om het versterken van de cultuurhistorische patronen maar dan

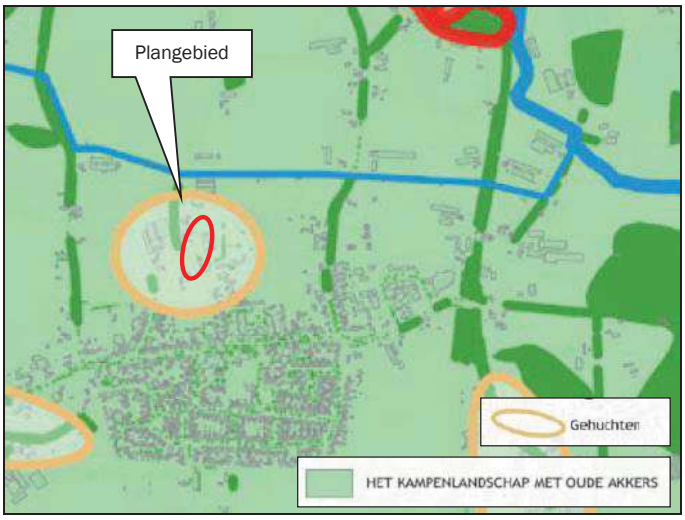
wel met een eigentijdse invulling. Het bestemmingsplan, dat voor deze locaties is opgesteld, is enerzijds voldoende gedetailleerd om de beoogde stedenbouwkundige identiteit te kunnen waarborgen maar laat anderzijds ook nog ruimte over voor de precieze invulling.

In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de nieuwe boerderijen zich moeten voegen naar het streekeigene aan de ene kant en tegelijk moet het de uitdrukking zijn van een nieuwe tijdgeest. Het is de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten een balans te vinden. Om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen zijn allereerst de schikking van de verschillende bouwvolumes zowel rondom het erf als in het buurtschap van belang. Beeldbepalend is de vorm van het dak, die van grote afstand gezien, het silhouet van het buurtschap in het landschap bepaalt. De grote vrijstaande bouwvolumes worden verbonden door het erf en dienen doorkijken te hebben naar het omliggende landschap. Onder de traditionele, grote en markante daken ontstaat een grote vrijheid van invulling: in vorm, functie en stijl.

Het beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord gaat in op specifieke locaties in het buitengebied ten noorden van Milheeze. Onderhavige locatie Berken 9 maakt hier geen onderdeel van uit.

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

Het plangebied is gelegen in de zone ‘kampenlandschap met oude akkers’ (zie volgende figuur).



Figuur 9: Ligging plangebied ‘Beeldkwaliteitplan Buitengebied’ gemeente Gemert-Bakel

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Conclusie beeldkwaliteit
Ten aanzien van de bouw en vormgeving van de Ruimte-voor-ruimtewoningen wordt aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Dit geldt ook voor de vormgeving en keuzes met betrekking tot de landschappelijke inpassing.
Aangezien in beide beeldkwaliteitsplannen ten aanzien van de herbouw van de boerderij geen voorwaarden en richtlijnen zijn opgenomen, wordt hiervoor een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de cultuurhistorische waarden per variant inzichtelijk worden gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). De veehouderijlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', met een gekoppeld bouwvlak van circa 0,5 hectare. De bedrijfswoning is aangeduid middels 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.
Het overige gedeelte van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn op het totale plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' van toepassing (zie volgende figuur).

Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Het voornemen bestaat uit het wegbestemmen van een intensieve veehouderijlocatie, de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming in de bestemming 'Wonen' en de bouw van een drietal Ruimte-voor-ruimtewoningen. Deze ontwikkeling wordt niet rechtstreeks mogelijk gemaakt door het vigerend bestemmingsplan en is hiermee dan ook in strijd. Derhalve dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

Het initiatief wordt meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden
Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 4,0 kilometer.

Stikstofdepositie
Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een tweetal berekeningen gemaakt met het programma Aerius Calculator:

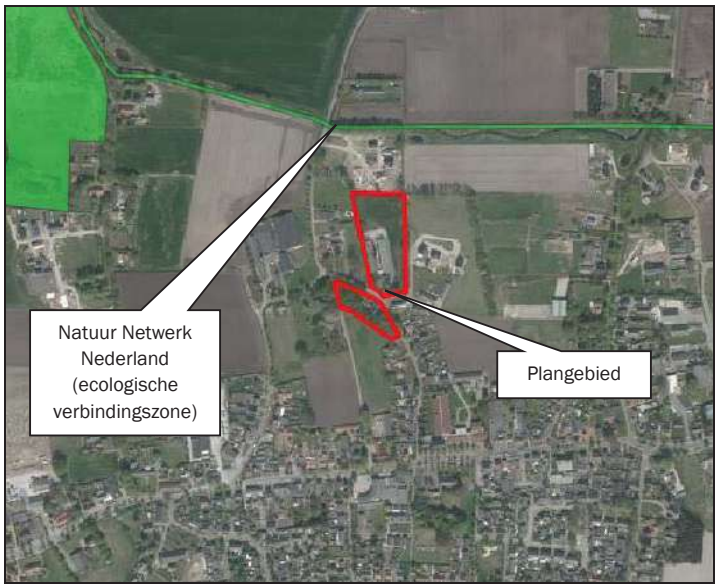
- Realisatiefase: berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase van de Ruimte-voor-ruimtewoningen en de sloop van de voormalige stallen en boerderij met bijbehorende bouwwerken;
- Gebruiksfase: berekening van de stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van de Ruimte-voor-ruimtewoningen en de burgerwoning Berken 9.

In bijlage 3 zijn de invoergegevens en resultaten van de berekeningen toegevoegd.

Het resultaat van de berekeningen voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase laat zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van beide fasen.

Natuur Netwerk Nederland
Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland is gelegen op een afstand van circa 100 meter ten noorden van het plangebied (ecologische verbindingszone Esperloop) (zie volgende figuur).



Figuur 11: Natuur Netwerk Nederland

Gelet op de ruime afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van deze gebieden.

4.1.2 Soortenbescherming

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

De Wet natuurbescherming (Wnb) kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven (vogels, internationaal beschermde soorten en overige beschermde soorten).

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. 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.

Flora- en faunaonderzoek
Om de aan- of afwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied aan te tonen, is een flora- en faunainspectie uitgevoerd op locatie[1]. Het doel van dit document is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden). Dit document geeft aan of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de minimale onderzoekinspanning vanuit

[1] Flora- en fauna-inspectie voor de herinrichting van Berken 9 te Milheeze, Faunaconsult, 18 november 2020

de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarnaast worden mitigerende (verzachtende) maatregelen aangegeven om significant negatieve effecten op voorhand te voorkomen en daarmee te voldoen aan de natuurwetgeving.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën
In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen; foerageergebied en vliegroutes
De bomenrijen in en op de grens van het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van voorgenoemde bomenrijen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen of rood licht. Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten waar mogelijk te behouden en in de nieuwe situatie aan te planten (zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen).

Algemeen voorkomende vogels
In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Ook dient de woonboerderij (met het grauwe vliegenvangernest) buiten het broedseizoen te worden gesloopt of gerenoveerd. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Steenuil: overtredingen voorkomen door mitigatie vooraf
De meeste oostelijke berg met oude bouwmaterialen fungeert als roestplaats voor de steenuil, maar hoogstwaarschijnlijk niet als nest. Daarnaast dient het deel van het plangebied waarin gebouwd gaat worden als klein onderdeel van het foerageergebied van de steenuil. Steenuilen, hun nesten, roestplaatsen en andere belangrijke delen van hun habitat zijn jaarrond beschermd. De oostelijke berg puin waaruit een steenuil verscheen moet, totdat mitigerende maatregelen hebben plaatsgevonden en de steenuil geen gebruik meer maakt van de roestplaats, daarom worden behouden. Om misverstanden te voorkomen (als storten van nieuw puin op de bestaande hoop) dient de berg puin te worden afgebakend.

Het verwijderen van de stallen en verharding dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periode (het broedseizoen; februari – juli) van de steenuil. De locatie van de stallen en verharding moet vervolgens worden heringericht als steenuilenleefgebied: een weiland. Pas nadat dit gereed is mag de nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit dient te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de steenuil.

Daarnaast dienen er drie steenuilennestkasten in de bomen rond het plangebied te worden opgehangen. Omdat er aldus een betere situatie ontstaat voor steenuilen en omdat er geen (veilige) broedlocatie aanwezig is, is er geen sprake van een aantasting van een noemenswaardig deel van de steenuilenhabitat.

Verankering voorwaarden
Naar aanleiding van de bevindingen die zijn gedaan tijdens het uitvoeren van het onderzoek, dienen de volgende voorwaarden uit het flora- en faunaonderzoek middels een voorwaardelijke verplichting te worden verankerd in de regels van het bestemmingsplan:

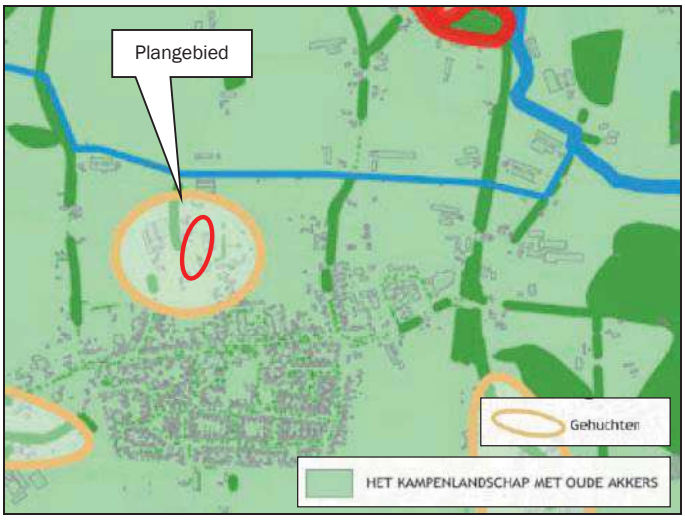
- De steenuilen, hun nesten, rustplaatsen, foerageergebied en andere belangrijke delen van hun habitat dienen jaarrond te worden beschermd;
- De oostelijke berg puin waar een steenuil is gesignaleerd dient, totdat mitigerende maatregelen hebben plaatsgevonden en de steenuil geen gebruik meer maakt van de roestplaats, te worden behouden/beschermd;
- De berg puin dient tijdens de bouw te worden afgebakend;
- Het verwijderen van de stallen en verharding dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periode (het broedseizoen; februari – juli) van de steenuil;
- De locatie van de stallen en verharding moet worden heringericht als steenuilenleefgebied en als zodanig behouden blijven;
- Nieuwbouw is pas aan de orde als het voornoemde steenuilenleefgebied is gerealiseerd;
- Werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van de steenuil te worden uitgevoerd;
- De plaatsing en behoud van de drie steenuilennestkasten in de bomen;
- De bomenrijen in en op de grens van het plangebied fungeert mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van voorgenoemde bomenrijen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst door o.a. van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen te realiseren (zoals amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017));
- Sloop en renovatiewerkzaamheden dienen in verband met de Vogelrichtlijn buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

Conclusie
De geplande activiteiten leiden tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Echter, doordat vooraf aan de sloop van de stallen en de bouw van de woningen mitigerende maatregelen worden genomen, zoals hiervoor beschreven, is een ontheffing van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk. De mitigerende maatregelen worden in de regels van het bestemmingsplan geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

4.2 Landschappelijke waarden

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

Het plangebied is gelegen in de zone ‘kampenlandschap met oude akkers’ (zie volgende figuur).



Figuur 12: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden vanuit het landschap in acht worden genomen:

Uitstraling van het landschap:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

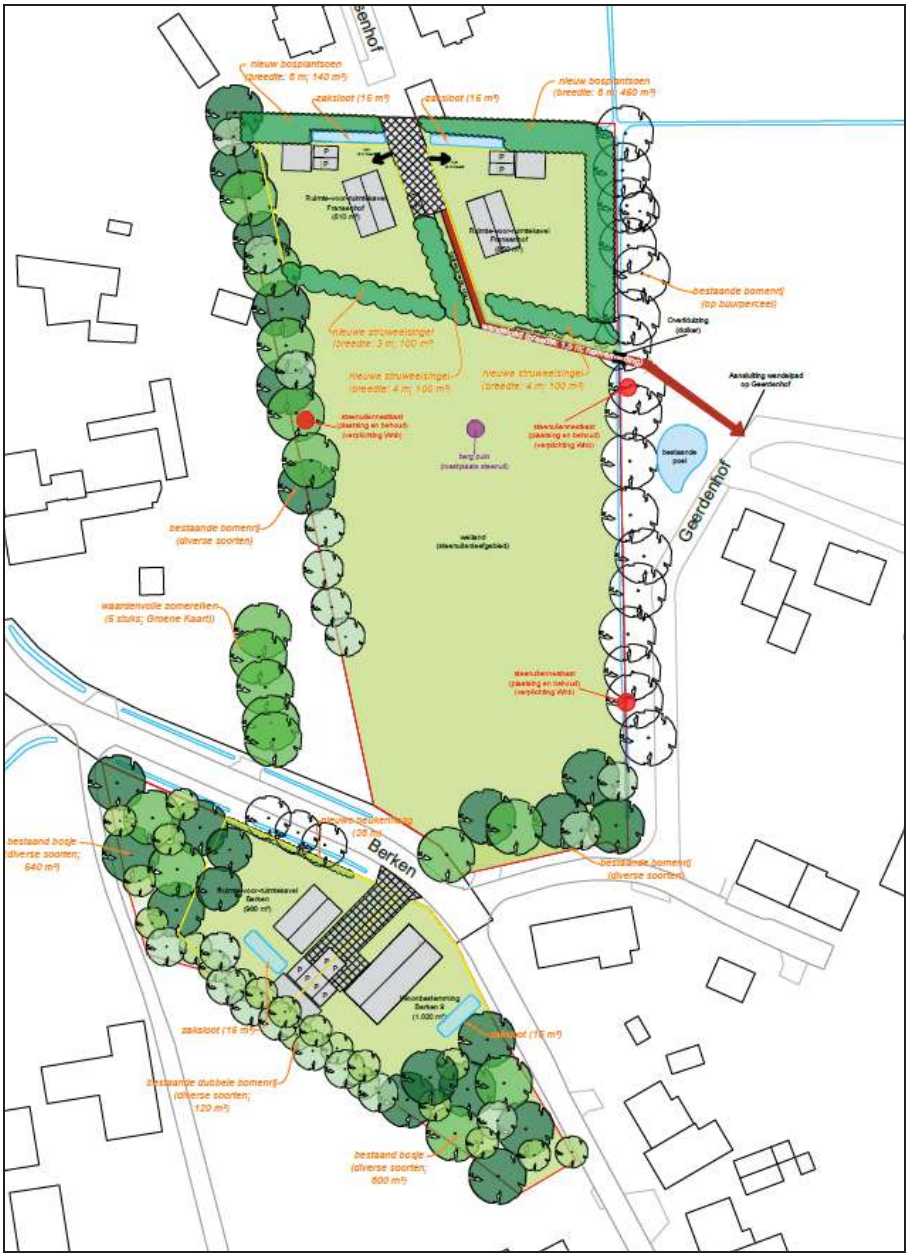
- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand), bloemrijk grasland en poelen;
- Sloop van in verval geraakte bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel door middel van splitsing in wooneenheden;
- Herstel van historische beplantings-, wegen- en padenstructuren.

Maat en schaal van de erfbeplanting
Voor kleinschalige bebouwing (kleiner dan 50 x 20 meter) geldt dat een bomengroep, boomgaard of (transparante) bomenrij voldoende kan zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingsstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrens is dan voldoende.

Aard en omvang erfbeplanting
Ten aanzien van de erfbeplanting zijn de volgende voorwaarden relevant:

- Gebruik van gebiedseigen beplanting;
- Bij kleinschalige bebouwing, < 50 x 20 meter, minimaal de aanplant van bomengroepen, bomenrijen en/of fruit-/eikengaarden;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij kleinschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 5-10 meter langs de erfgrens;
- Bij grootschalige bebouwing, > 50 x 20 meter, meer aaneengesloten landschapselement gebruiken, zoals houtwallen/-singels en/of boscomplexjes;
- De landschappelijke inpassingsstrook bij grootschalige bebouwing heeft een minimale breedte van 8-10 meter langs de erfgrens;
- Ruimte rondom (historische) bebouwing kan ingevuld worden met een eikengaard, fruitgaard of moestuin.

Landschappelijk inpassing plangebied
Op basis van de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Gemert-Bakel dient 20% van de beoogde omvang van het bestemmingsvlak aan landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd. Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De volgende figuur toont een uitsnede van het plan.



Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Voor een toelichting op het landschappelijk inpassingsplan en de gemaakte keuzes wordt volledigheidshalve verwezen naar de rapportage die als bijlage 5 is toegevoegd.

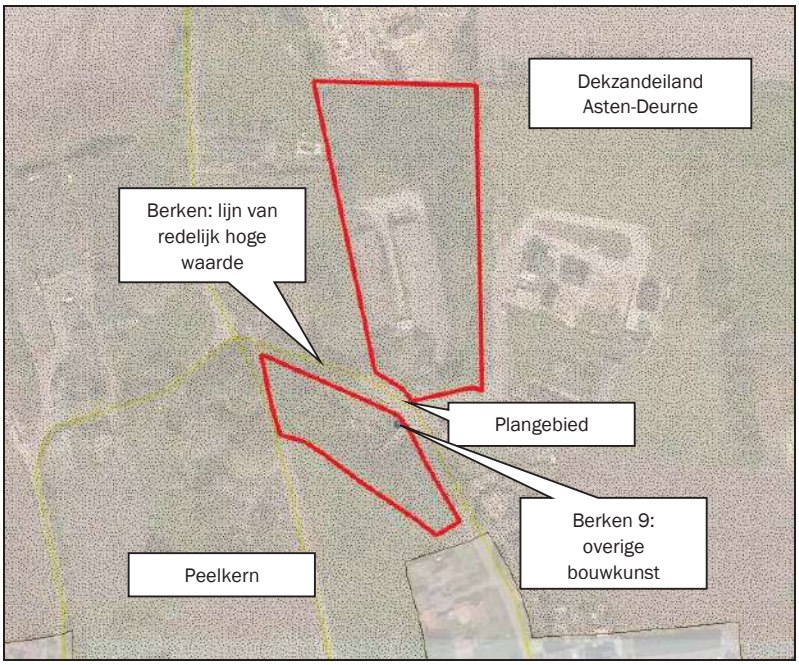
Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de gemeentelijke beeldkwaliteitsplannen en de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

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

Volgens de ‘Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016’ van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio Peelkern (zie figuur).



Figuur 14: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

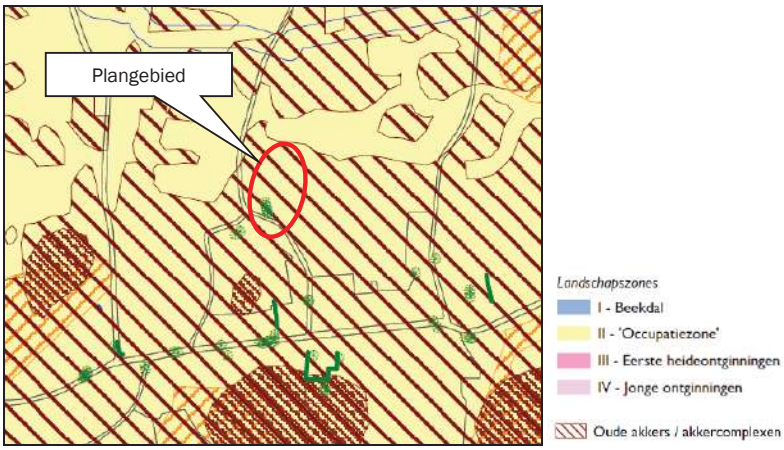
De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst tekent zich als een verhoging van enkele meters in het landschap. De slenken aan weerszijden van de horst liggen lager. Op sommige plekken zijn de breuken als duidelijke 'traptreden’ zichtbaar in het landschap. Het voormalige uitgestrekte hoogveenmoerasgebied werkte als een grote spons voor het neerslagwater. Na de vervening en ontginning resteerde een zandplateau dat grotendeels een inzijgingsgebied is dat afwatert via beekjes op de Maas. Alleen het zuidelijk deel rond de Groote Peel watert af op de Aa. De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. De hoofdstructuur en het monumentale karakter van de veenontginning zijn gehandhaafd. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebossingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Door ruilverkaveling heeft schaalvergroting plaatsgevonden en zijn ontsluitings- en ontwateringspatronen aangepast. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïsteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrond tuinbouw.

Het plangebied is daarnaast gelegen in het archeologisch landschap ‘dekzandeiland Asten-Deurne’. Dit landschap bestaat uit oude bouwlanden en stuifduinen bedekte dekzandeilanden. Het landschap heeft een relatief lage dichtheid aan archeologische vindplaatsen. Daarentegen bevat het waarnemingen van alle perioden vanaf paleolithicum tot en met de late middeleeuwen. De archeologische waarden worden in de volgende paragraaf verder toegelicht.

De straat Berken is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde.

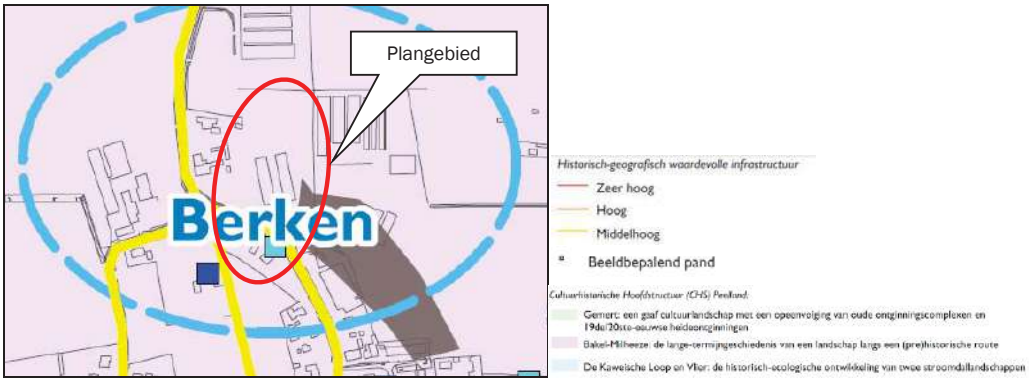
Verder is de boerderij Berken 9 aangewezen als cultuurhistorisch element vanwege de bouwkunst. De boerderij dateert uit de periode 1825–1850 (zie onder kopje ‘Beeldbepalend pand’).

Volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap ‘occupatiezone’ en ‘oude akkercomplex’ (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede kaart ‘historisch landschap’ gemeentelijke Erfgoedkaart

De kaart ‘historische bebouwing’ toont dat het plangebied is gelegen binnen een de cultuurhistorische hoofdstructuur Bakel-Milheeze (zie figuur).



Figuur 16: Uitsnede kaart ‘historische bebouwing’ gemeentelijke Erfgoedkaart

Daarnaast is de boerderij Berken 9 aangeduid als beeldbepalend pand en de weg Berken als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur van middelhoge waarde.

Beeldbepalend pand

Gelet op de zeer slechte staat van de woning is besloten tot herbouw van de langgevelboerderij op dezelfde locatie, in plaats van renovatie. De cultuurhistorisch waardevolle elementen worden teruggebracht in de nieuwbouw; de oorspronkelijke stijl en vormgeving komen terug in het ontwerp en materialen en elementen worden hierin hergebruikt. Daarnaast worden de sterk verouderde, niet cultuurhistorisch waardevolle, bijbehorende bouwwerken gesloopt.

Bouwhistorische verkenning

Aangezien de oude boerderij gesloopt gaat worden en hiervoor een omgevingsvergunning activiteit monument dient te worden aangevraagd, is een bouwhistorische verkenning[2] opgesteld.

[2] Bouwhistorische verkenning met waardestelling Berken 9 te Milheeze, gemeente Gemert-Bakel, Monumentenhuis Brabant b.v., 21 juli 2020

Door middel van een bouwhistorische verkenning met waardestelling wordt inzicht verkregen in de bouw- en cultuurhistorische waarden van het betreffende object. Een bouwhistorisch onderzoek waarbij de constructies, materialen en structuren worden bestudeerd vormt een basis om plannen tot herbestemming, verbouwing en restauratie te toetsen of te ondersteunen.

Algemene historische waarden
De boerderij Berken 9 is van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische ontwikkeling van Milheeze vanaf de achttiende eeuw, en met name van het gehucht Berken. Daarnaast is de boerderij van belang als voorbeeld van de ontwikkeling van de hallenhuis- of kortgeveltypologie naar de langgeveltypologie.

Ensemble- en stedenbouwkundige waarden
De boerderij Berken 9 is kenmerkend voor de stedenbouwkundige structuur van het gehucht Berken en herinnert aan de agrarische oorsprong van het gehucht. Daarnaast vormt de boerderij een waardevol agrarisch ensemble met de naastliggende oude akker. Al in 1503 stond op deze locatie een boerderij aan de rand van de akker.

Architectuurhistorische waarden
Berken 9 is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een hallenhuis uit de achttiende eeuw dat in de twintigste eeuw is verbouwd tot langgevelboerderij. Daarnaast is de boerderij van architectuurhistorisch belang vanwege de herkenbare hoofdvorm, de kenmerkende plattegrond en de grotendeels gave gebintconstructie in het interieur.

Bouwhistorische waarden
De boerderij is van hoge bouwhistorische waarde vanwege de ouderdom van het oorspronkelijke hallenhuis die teruggaat tot het midden van de achttiende eeuw. Omdat de boerderij een lange geschiedenis kent zijn veel onderdelen van het exterieur meerdere malen vernieuwd, wat bijdraagt aan de historische gelaagdheid van het pand. Het metselwerk is voor een groot deel in de jaren ’30 van de twintigste eeuw vernieuwd, slechts enkele gedeeltes dateren vermoedelijk nog van voor 1900. De gebintconstructie, de kelder, metselwerk in de linkerzijgevel en binnenmuren van het woonhuis en de zongebakken leemstenen in het bedrijfsgedeelte zijn nog oorspronkelijke onderdelen van het hallenhuis en dateren uit de achttiende eeuw. Bovengenoemde onderdelen zijn vanwege hun ouderdom bouwhistorisch waardevol.
Omdat Berken 9 een van enige overgebleven boerderijen is in Milheeze van deze typologie en ouderdom is de boerderij zeldzaam geworden.

Waarden vanuit de gebruikshistorie
De boerderij Berken 9 is van belang vanwege de herinnering aan het oorspronkelijke agrarische karakter van het gehucht Berken. Ook is de boerderij van belang vanwege de functie van herberg/brouwerij die het eeuwenlang heeft gehad. Tevens is de boerderij van waarde vanwege de nog zichtbare ontwikkeling van hallenhuis naar langgevelboerderij.

Volledigheidshalve wordt voor de exacte waardestelling verwezen naar de rapportage van de bouwhistorische verkenning die is bijgevoegd als bijlage.

Herbouw boerderij
Op basis van de bevindingen en conclusies van de ‘Bouwhistorische verkenning met waardestelling Berken 9 te Milheeze gemeente Gemert-Bakel (Monumentenhuis Brabant b.v., 21 juli 2020), wordt bij de herbouw een keuze gemaakt tussen twee bouwfasen:

- Hallenhuis als uitgangspunt voor ontwerp:
    - voorhuis aan veldzijde (in kopgevel) en stalzijde aan straatzijde;
    - voordeur aan veldzijde;
    - voorhuis is één travee breed, stalgedeelte de overige traveeën;
    - plattegrond volgt plattegrond oorspronkelijk hallenhuis;

- dak is volledig bedekt met riet;
- de oorspronkelijke kelder blijft gehandhaafd (daarmee de opkamer ook).

óf:

- Langgevelboerderij als uitgangspunt voor het ontwerp:
    - voorhuis aan veldzijde en stalzijde aan straatzijde;
    - voordeur in zijgevel van het voorhuis (langgevel);
    - huidige brandmuur vormt scheiding tussen voor- en achterhuis (voorhuis is twee traveeën breed);
    - plattegrond wordt ingekort tot voormalige buitenmuur;
    - dak is bedekt met riet en pannen conform de verhouding zoals aangegeven in de het beeldkwaliteitsplan en vastgelegd in de regels;
    - de oorspronkelijke kelder blijft gehandhaafd (daarmee de opkamer ook).

Hierbij geldt de randvoorwaarden dat de te herbouwen boerderij de structuur volgt van de oorspronkelijke boerderij. De te herbouwen boerderij wordt ingekort op basis van het gekozen ontwerp en de oorspronkelijke structuren (traveeën).

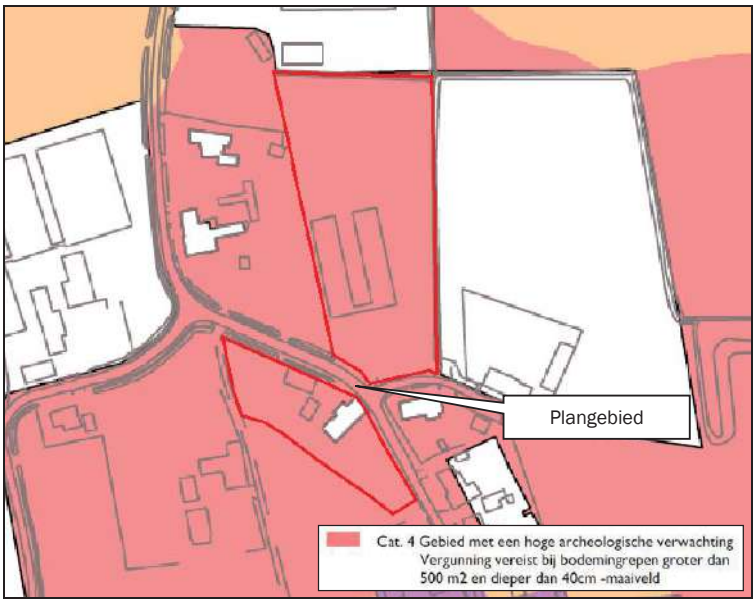
De randvoorwaarden voor de herbouw van de boerderij Berken 9 wordt als toetsingskader verankerd in een separaat beeldkwaliteitsplan dat wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitsplan is tevens toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Conclusie
De bouw van de Ruimte-voor-ruimtewoningen tast de cultuurhistorische waarden in de omgeving niet aan. Voor wat betreft de boerderij Berken 9 gaat het om de gedeeltelijke sloop van een beeldbepalend pand (kelder en opkamer blijven behouden). Gelet op de vervallen staat van het pand is behoud niet meer mogelijk. Door de boerderij in oorspronkelijke staat van het hallenhuis te herbouwen of uiteindelijk als langgevelboerderij, met inachtneming van de eisen ten aanzien van het ontwerp van de woning zoals opgenomen in de bouwhistorische verkenning met waardestelling en in het nieuwe beeldkwaliteitsplan, wordt de beeldbepalende bebouwing teruggebracht en blijft een voor de omgeving karakteristiek element in het landschap behouden.

4.3.2 Archeologische waarden

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

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, uitgezonderd de boerderij Berken 9 waarop geen archeologische verwachtingswaarde rust (zie volgende figuur).



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

In het bestemmingsplan buitengebied is deze verwachtingswaarde vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hier geldt dat voor bodemverstoringen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

De herbouw van de boerderij vindt plaats op de locatie van de bestaande fundering. Aangezien hier geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde, kan deze oppervlakte buiten beschouwing blijven. De gezamenlijke oppervlakte van de op te richten woningen inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt meer dan 500 m². Daarnaast wordt de totale oppervlakte aan varkensstallen gesloopt, circa 1.230 m². Daarmee wordt de drempelwaarde met betrekking tot de oppervlakte overschreden. Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek
Op de locatie is een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd[3].

In het bureauonderzoek is voor het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd vastgesteld, gebaseerd op de ligging van het plangebied op een dekzandwelving. Deze dekzandwelving zal vanaf het Laat-Paleolithicum B gunstige omstandigheden voor bewoning gehad hebben en zal zeker gedurende het Neolithicum – Vroege Middeleeuwen een aantrekkelijke plek voor zowel bewoning als landbouw zijn geweest. Vanaf de Late Middeleeuwen is het gebied in ontginning gebracht, waarna het plangebied in het gehucht De Berken is komen te liggen. In elk geval in het zuidelijk deel van het plangebied heeft gedurende de 18e en 19e eeuw een erf gelegen, dat mogelijk oudere voorgangers heeft gehad. Archeologische resten worden verwacht in de top van het dekzand. Ter plaatse van de bestaande stallen met een mestkelder is het dekzand waarschijnlijk reeds verstoord geraakt.
Aan de hand van het veldonderzoek is deze verwachting bevestigd:

- De hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd is te handhaven. Deze verwachting is gebaseerd op het aantreffen van een archeologisch relevante bodemopbouw in het zuidelijk deel van het plangebied, rondom het historische erf aan de Berken 9. Hier is sprake van een oud bouwlanddek op een BC/Cg-horizont, waardoor sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd vanaf een diepte van 60-70 cm -Mv (23,8-24,1 m +NAP).

- In het noordelijk deel van het plangebied is een hoge verwachting vastgesteld op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum – Late Middeleeuwen. Hier is op het dekzand sprake van een menglaag waarin zowel het bouwlanddek als de top van het oorspronkelijke dekzand vertegenwoordigd zijn. Hiermee is de top van het dekzand weliswaar aangetast geraakt waardoor sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van resten uit het Laat-Paleolithicum B en Mesolithicum, maar kunnen nog wel grondsporen worden aangetroffen uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd vanaf een diepte van 55-80 cm -Mv (23,6-24,0 m +NAP).
- Ter plaatse van de bestaande stallen voorzien van mestkelders is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Het dekzand is hier verstoord geraakt tot een diepte van 23,4 m +NAP (155 cm -Mv; boring 4), waardoor het onwaarschijnlijk is dat hier nog sprake is van archeologische resten. Dit is een bevestiging van hetgeen is vastgesteld in het bureauonderzoek.

Advies
Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is voor circa 5.000 m² van het plangebied sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Geadviseerd wordt om in het kader van de bestemmingsplanwijziging de hoge verwachting te handhaven. In het kader van de benodigde omgevingsvergunning voor de sloop van de boerderij en de bouw van woningen wordt geadviseerd een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten.

Specifiek ter plaatse van de vervallen boerderij aan de Berken 9 worden archeologische resten verwacht direct onder het huidige vloerniveau en tussen de huidige funderingen. Daarom luidt het advies om na afloop van de bovengrondse sloop de ondergrondse sloop en het aanleggen van de nieuwe funderingssleuven onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden (volgens een goedgekeurd PvE, AB conform protocol IVO-P of DO).

Het nader archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de boerderij. Dit wordt in de regels van het bestemmingsplan opgenomen als een voorwaardelijke verplichting

Daar waar sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen, de sloop van de stallen met mestkelders.

Archeologisch vervolgonderzoek
Voor de bouw van de Ruimte-voor-ruimtewoningen is een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd[4].

Conclusie
In het onderzoeksgebied zijn tijdens het veldonderzoek 48 archeologische grondsporen en 28 vondsten aangetroffen. Het vondstmateriaal dateert uit de Nieuwe Tijd. De vondsten bestaan uit aardewerk, bouwaardewerk, metaal, natuursteen, dierlijk bot en kunststof en zijn met name in het oud-bouwlanddek aangetroffen. Twee fragmenten aardewerk zijn aangetroffen in sporen in deelgebied 1 en één fragment baksteen is aangetroffen in een greppel in deelgebied 3. De sporen bevonden zich in de top van het dekzand. De sporen bestaan uit paalkuilen, kuilen, greppels, en karrensporen. Er is sprake van een sporencluster in het noorden van werkput 4, die mogelijk een structuur vormt. Deze sporen lijken uit de prehistorie te dateren, evenals twee paalkuilen in werkput 3 en enkele sporen in werkput 6. Deze sporen vormen samen een vindplaats. De overige sporen dateren uit de Nieuwe Tijd. De sporen in deelgebied 1 zijn mogelijk te relateren aan de historische bebouwing in het deelgebied of een voorganger daarvan.

---

[3] Milheeze, Berken 9, gemeente Gemert-Bakel (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 8 september 2020
[4] Milheeze, Berken 9, gemeente Gemert-Bakel (NB). Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, Transect, 21 juli 2021

Echter zijn deze sporen zeer beperkt en zijn er veel verstoringen aangetroffen in dit deelgebied. Daarom kan niet gesproken worden van een vindplaats. De sporen uit de Nieuwe Tijd in deelgebied 3 lijken met name sporen van landgebruik te betreffen.
De bodemopbouw in deelgebied 1 is grotendeels verstoord, blijkt uit de verstoringen die tot in de C-horizont reiken. In deelgebied 3 is de bodemopbouw grotendeels intact. In werkput 5 is de bodemopbouw echter voor een groot deel verstoord tot op of in de C-horizont.
Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van één vindplaats, mogelijk uit de prehistorie, in het noorden van werkput 4. De hoge verwachting uit het vooronderzoek is hiermee deels bevestigd. Met de middelhoge waarderingsscore voor de fysieke kwaliteit en een hoge score voor de inhoudelijke kwaliteit van de resten kan gezegd worden dat met name in deelgebied 3, met name in het noorden van werkput 4, sprake is van een behoudenswaardige vindplaats.

Advies
Het selectieadvies omvat de volgende mogelijkheden: (1) het vrijgeven van het plangebied; (2) het behoud in situ van vindplaatsen (fysiek beschermen); of (3) het behoud ex situ van vindplaatsen (definitief opgraven).

In het onderzoeksgebied bestaat het voornemen om drie Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren en de oude boerderij te herbouwen, waarvan de funderingen tot circa 80 cm -Mv zullen worden aangelegd. In deelgebied 1 bevinden de archeologische resten zich vanaf 65 tot 75 cm -Mv (ca. 23,6-24,0 m +NAP). In deelgebied 3 bevinden de resten zich vanaf circa 60-90 cm -Mv (ca. 23,6-23,8 m +NAP). In het noordelijke deel van deelgebied 3, rondom werkput 4, wordt geadviseerd een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren, wanneer er geen mogelijkheden zijn tot behoud in situ. Indien wordt gestreefd naar behoud in situ dient een buffer van 30 cm te worden aangehouden.
Een vervolgonderzoek kan hier het beste plaatsvinden in de vorm van een definitieve opgraving (DO), waarbij de behoudenswaardige resten in het plangebied worden onderzocht en (ex situ) veiliggesteld.
In deelgebied 1 zijn de archeologische resten en de bodemopbouw zodanig verstoord, dat niet gesproken kan worden van een behoudenswaardige vindplaats. Echter wordt exact onder de huidige boerderij een houten voorganger verwacht. Daarnaast worden waterputten veelal op of nabij dezelfde locatie aangelegd als oudere waterputten. De aanwezigheid van een moderne waterput kan erop duiden dat oudere waterputten aanwezig zijn onder de moderne waterput. Daarom wordt geadviseerd hier een archeologische begeleiding van de werkzaamheden uit te voeren. Zowel onder de waterput als bij de ontgraving van de boerderij kan er gestuit worden op eventuele voorgangers. De verwachting is dat direct onder de waterput en huidige boerderij archeologische waarden aanwezig zijn van voorgangers. Aangezien geen waarnemingen in de huidige boerderij zijn gedaan, kunnen hier verder geen gefundeerde uitspraken over gedaan worden.
Voor beide vormen van onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te zijn opgesteld dat op voorhand moet worden goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Gemert-Bakel).

Het selectieadvies is voorgelegd aan de bevoegde overheid, die uiteindelijk een selectiebesluit heeft genomen.

Selectiebesluit
De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft op basis van de onderzoeken een selectiebesluit opgesteld. Hierin wordt het volgende geadviseerd.

Deelgebied 1
Voorafgaand aan de sloop van de boerderij moet, conform het advies in de bouwhistorische verkenning, een bouwhistorisch onderzoek van de boerderij plaatsvinden.
Naar aanleiding van dit onderzoek zal in overleg met de archeoloog en de adviseur archeologie van de gemeente, indien nodig, aanvullende vraagstellingen geformuleerd voor het archeologische onderzoek. Tevens wordt aangegeven waar tijdens de sloop nog aanvullende waarnemingen verricht zouden kunnen worden. Dit laatste onder voorbehoud of dit op basis van het sloopplan mogelijk is. Bij alle fasen van het

onderzoek is er contact met de uitvoerend archeoloog en de adviseur archeologie van de gemeente om de onderzoeksresultaten onderling te koppelen en waar nodig bij te stellen.
Te leveren producten:
Rapportage op basis van de verrichte opname. De rapportage wordt samengesteld met de door het opgravingsbedrijf aan te leveren plattegrond. Deze dient als basis voor het weergeven van de bouwkundige ontwikkeling door middel van een gefaseerde plattegrond. De rapportage bevat een met foto's en waar nodig verklarende schetsen beschrijving en analyse van de bouw.

Verder wordt geadviseerd om de bestaande bebouwing (inclusief de vloer) te slopen tot maaiveld, waarna een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd kan worden in de vorm van een opgraving (conform protocol Opgraven KNA 4.1) om hiermee grip te krijgen op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Het doel van de opgraving is het documenteren van gegevens en het veilig stellen van materiaal van de verwachte en bekende vindplaatsen om daarmee informatie te behouden die van belang is voor kennisvorming over het verleden.
Dit onderzoek wordt gecombineerd met een archeologische begeleiding van de sloop van de ondergrondse delen (inclusief de vloer) van de huidige bebouwing. Dit is nodig omdat in de ondergrond nog funderingsresten van oude bebouwing of sporen behorend bij het erf van deze bebouwing, zoals waterputten en bijgebouwen, kunnen worden aangetroffen.

De opgraving (+ variant archeologische begeleiding) dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE) en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf gecertificeerd voor het uitvoeren van archeologische opgravingen.

Deelgebied 3
Vanwege de twijfel over de aard van de grondsporen in deelgebied 3 en de ongebruikelijke sporenconfiguratie kan deelgebied 3 worden vrijgegeven wat betreft archeologie.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kunnen worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de wettelijke meldingsplicht (op basis van de Erfgoedwet 2016) ten aanzien van archeologische vondsten gelden. Dit betekent dat als tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch belangwekkende archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dat men dit zo spoedig mogelijk dient te melden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Het selectiebesluit is toegevoegd als bijlage.

4.4 Ontsluiting, verkeer en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

In de huidige situatie wordt het agrarisch bedrijf, dat aan beide zijden van de weg Berken is gelegen, ontsloten via deze weg middels een tweetal inritten. Deze inrit aan de noordelijke zijde van de weg komt door de sloop van de stallen te vervallen. De zuidelijke inrit blijft gehandhaafd en dient in de beoogde situatie als inrit voor de te herbouwen boerderij.

De twee noordelijke Ruimte-voor-ruimtewoningen wordt in de beoogde situatie ontsloten op de bestaande (doodlopende) straat Fransenhof. De wegontsluiting dient in vorm en materiaal aan te sluiten op de bestaande verschijningsvorm van de Fransenhof.

De zuidelijke Ruimte-voor-ruimtewoning aan de weg Berken wordt in de beoogde situatie ontsloten via de Berken (zie situatietekening in bijlage 1). Deze inrit wordt gecombineerd met de inrit van de nieuwe woning Berken 9.

Verder wordt aan de noordzijde van het plangebied een wandelpad gerealiseerd die de Fransenhof met de Geerdenhof verbindt.

4.4.2 Verkeer

De Berken en Fransenhof betreffen wegen waar zich voornamelijk bestemmingsverkeer bevindt.

Om het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe ontwikkeling te bepalen wordt uitgegaan van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW).

De volgende tabel geeft een overzicht van de verkeersbewegingen.

Tabel 1: Overzicht functies en kencijfers verkeersgeneratie

Functie (beoogd)	Type gebied	Kencijfer verkeersgeneratie	Aantal	Aantal verkeersbewegingen
Koop, huis, vrijstaand	Niet stedelijk, buitengebied	8,6 per woning	4 woningen	34,4

De ontwikkeling genereert in totaal 35 dagelijkse verkeersbewegingen. De wegen rondom de woonlocaties hebben voldoende capaciteit om deze verkeersbewegingen te verwerken,

4.4.3 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren in de gemeente Gemert-Bakel is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein. Op basis van 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' is de parkeerbehoefte bepaald (zie volgende tabel).

Tabel 2: Overzicht functies en parkeernormen op basis van 'Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017'

Functie (beoogd)	Type gebied	Parkeernorm (inclusief bezoek)	Aantal	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Koop, huis, vrijstaand	Rest bebouwde kom en overige kernen	2,2 per woning	4 woningen	12

Bij de woningen aan de Berken worden per woning drie parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Bij de noordelijke Ruimte-voor-ruimtewoningen wordt een tweetal parkeerplaatsen per woning op eigen terrein aangelegd en één gemeenschappelijke parkeerplaats binnen de verkeersbestemming (openbaar gebied). Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.
Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Het Besluit m.e.r. is per 1 juli 2017 gewijzigd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen dient een toets te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De ontwikkeling betreft het saneren van een veehouderijlocatie en de bouw van enkele woningen. Het plan is dermate kleinschalig van aard dat geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

5.2 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprodedure.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. In bepaalde gevallen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek
Op de locatie is een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd[5]. De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden.

[5] Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Berken 9 Milheeze, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 21 december 2020

Resultaten en conclusies verkennend en nader bodemonderzoek

Algemeen
De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,5 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, zwak siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In de uitkomende grond zijn plaatselijk bijmengingen met puin aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond
Ter plaatse van de boringen B11 en B110 zijn tot een maximale diepte van 70 cm-mv sterk verhoogde gehalten met zink en/of koper aangetoond. in alle overige geanalyseerde grond(meng)monsters zijn ten hoogste matig verhoogde gehalten met koper en/of zink aangetoond. De verontreiniging is in horizontale en in verticale richting volledig ingekaderd.
Het oppervlak van de verontreiniging wordt geschat op circa 20 m^2. De maximale diepte is 70 cm-mv, zijnde circa 15 m^3. Omdat het volume kleiner is dan 25 m^3, is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Grondwater
In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met cadmium en zink aangetoond. De gehalten overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden. In het grondwater uit peilbuis PB02 zijn analytisch geen verhoogde concentraties met verontreinigende stoffen aangetoond.

Toetsing hypothese grond en grondwater
De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Resultaten en conclusies verkennend en nader asbestonderzoek
Aan de westzijde van de oostelijke schuur zijn tot een maximale diepte van 80 cm-mv sterk verhoogde asbestgehalten aangetoond. Het maximale gehalte is 9.343 mg/kg d.s. op 80 cm-mv is plaatselijk een ondoordringbare laag aangetroffen. Aan de andere zijden van de schuren wordt de interventiewaarde voor asbest niet overschreden.
Ter plaatse van de druppelzone van de westzijde van de schuur is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging is aan alle zijden ingekaderd. Het oppervlakte van de verontreiniging wordt geschat op 70 m^2 en heeft een maximale diepte van 80 cm. Het volume wordt geschat op circa 50 m^3.
De stallen zijn reeds sinds midden jaren 60 op de locatie aanwezig. Gezien de ouderdom van de stallen is het daarom zeer waarschijnlijk dat de asbestverontreiniging voor 1993 is ontstaan, hetgeen inhoudt dat geen sprake is van zorgplicht.

De hypothese 'heterogeen verdeelde asbestverontreiniging' dient op basis van de resultaten te worden aanvaard.

Resumé en aanbeveling
Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van deze locatie. Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- Voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van de asbestverontreiniging dient een BUS-melding/Plan van Aanpak worden ingediend bij het bevoegd gezag. Deze dient in te stemmen voordat met de werkzaamheden mag worden begonnen;
- Als er (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd ter plaatse van de boringen B11 en B110 dient een plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

De rapportage van het verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek is toegevoegd als bijlage 8.

Sanering bodem
De omvang van de sterke verontreiniging met asbest is ingeschat op circa 50 m^3 sterk verontreinigde grond. Tevens is op het terrein nog een sterke verontreiniging met zink aanwezig met een omvang van 15 m^3 sterk verontreinigde grond.
In verband met de gezondheidsrisico's moeten de verontreinigingen gesaneerd worden om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor de toekomstige functie. Hiervoor dient een saneringsplan of BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

De procedure voor het saneren van een bodemverontreiniging die gevolgd dient te worden, bestaat uit de volgende stappen:
- Stap 1: Start, indienen BUS-melding (melding voornemen tot saneren);
- Stap 2: Beoordeling BUS-melding door provincie/ODZOB (5 weken);
- Stap 3: Start fysieke sanering (planning aannemer etcetera);
- Stap 4: Uitvoering sanering (ODZOB/provincie, houdt toezicht);
- Stap 5: Einde sanering (meldingen bij provincie/ODZOB);
- Stap 6: Verantwoording sanering door BUS-evaluatie (melding met onderbouwing uitgevoerde sanering);
- Stap 7: Beoordeling BUS-evaluatie door provincie/ODZOB (5 weken);
- Stap 8: Akkoord sanering formeel door provincie op papier afgerond;

Deze stappen dienen te worden doorlopen alvorens het bestemmingsplan kan worden vastgesteld. In de regels zal de voorwaarde worden verankerd dat de gehele bodemsanering (stap 1 t/m stap 8) uitgevoerd dient te zijn ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan.

De resultaten van de bodemsanering worden na het doorlopen van het stappenplan opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.

5.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen).

5.3.1 Wegverkeerslawaai

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De te realiseren woningen vormen geluidgevoelige objecten. De omliggende wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai vereist.

Daarnaast is in het kader van de verschillende woningbouwplannen in de omgeving van het plangebied (Milheeze-Noord) het aspect wegverkeerslawaai reeds onderzocht; dit aspect vormde geen belemmering voor de bouw van de woningen.

5.3.2 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect industrielawaai worden de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. In paragraaf 5.54 wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

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

5.4 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

Hiertoe zijn de voor- en achtergrondbelasting van belang. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

Binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied is één veehouderij gelegen, de varkenshouderij op de locatie Nachtegaal 17 op een afstand van circa 57 meter.

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

Ingevolge artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder een veehouderij (Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of een voormalige veehouderij (beëindigd na 19 maart 2000) ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. De locatie Berken 9 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning; hier dient dan ook te worden voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geur. De afstand van deze woning tot de dichtstbijzijnde veehouderij Nachtegaal 17 bedraagt circa 90 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de minimale afstand.

Voor wat betreft de Ruimte-voor-ruimtewoningen (waarvan de meest nabijgelegen woning op een afstand van circa 60 meter van de veehouderij ligt) kan worden geconcludeerd dat de veehouderij Nachtegaal 17 reeds door andere woningen, die dichterbij zijn gelegen, wordt belemmerd (zoals Nachtegaal 14, Berken 8 en 10).
De oprichting van de Ruimte-voor-ruimtewoningen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende veehouderijbedrijven.

5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen de toetswaarden gehanteerd zoals opgenomen in de volgende tabel.

Tabel 3: Toetswaarde beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp, De Rips	Extensiveringsgebied en verwevingsgebied	Bedrijventerrein, landbouwontwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0-8	0-8	0-13	0-20
Voldoende (toetswaarde)	9-11	9-13	14-20	20-28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Het plangebied is gelegen binnen 'overig buitengebied', wat overeen komt met de zone 'extensiveringsgebied/verwevingsgebied'. Er dient derhalve aan de maximale toetswaarde van 20 ou_E/m^3 te worden getoetst (hierbij is nog sprake van een voldoende woon- en leefklimaat).

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied en veehouderijgegevens uit WebBVB (d.d. 9 april 2020). Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied als rekenpunt genomen ('worst case'-scenario). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar bijlage 9.
De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een vertaling van de resultaten naar een woon- en leefklimaat zoals opgenomen in de beleidsregel.

Tabel 4: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Toetswaarde (ou_E/m^3)	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ou_E/m^3]	Beoordeling woon- en limaat
Hoekpunt 1	20	10,7	Goed
Hoekpunt 2	20	7,0	Goed
Hoekpunt 3	20	6,9	Goed
Hoekpunt 4	20	12,2	Goed
Hoekpunt 5	20	12,0	Goed
Hoekpunt 6	20	6,7	Goed
Hoekpunt 7	20	7,1	Goed
Hoekpunt 8	20	11,9	Goed

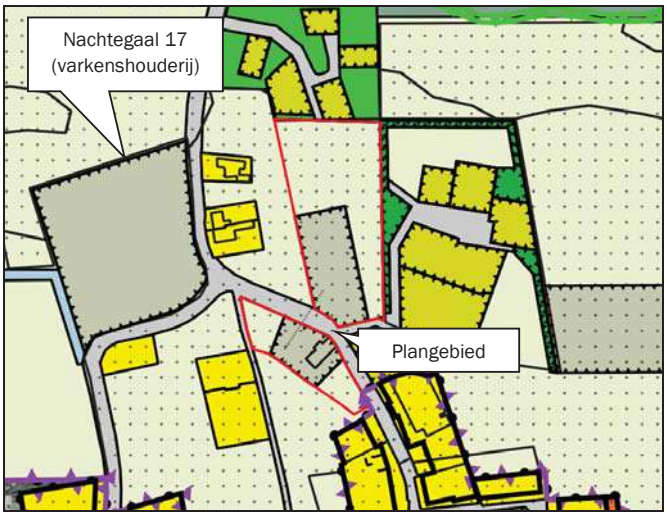
Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in de projectlocatie mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden tussen de grenzen van de bestemmingsvlakken van het bedrijf en van het hindergevoelig object.

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



Figuur 18: Ligging bedrijven

De volgende tabel toont de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 5: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
Nachtegaal 17 (varkenshouderij)					
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	57

Voor alle aspecten wordt aan de geldende richtafstanden voldaan. Uitzondering vormt de richtafstand voor het aspect geur. Echter, in paragraaf 5.3 is onderbouwd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de woningbouw.

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

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit
Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen
In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

Toetsing initiatief
De huidige achtergrondconcentraties fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) bedragen ter plaatse van het plangebied 18,61 µg/m³ respectievelijk 14,66 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een acceptabele achtergrondbelasting en daarmee van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Met behulp van de NIBM-tool is berekend of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide in de buitenlucht. In het rekenmodel is uitgegaan van maximaal 35 dagelijkse voertuigbewegingen van en naar het plangebied. De volgende figuur geeft een overzicht van het resultaat.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	35
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m³	**0,03**
	PM_{10} in µg/m³	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19: Resultaat berekening bijdrage aan luchtkwaliteit (NIBM-tool)

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Door de bijdrage vanuit het plan worden de wettelijke normen niet overschreden.
Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

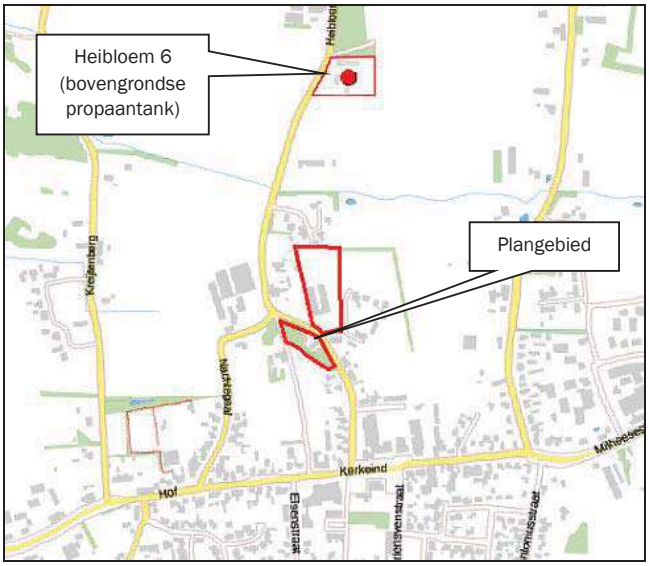
5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).
De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.
Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant is af te lezen dat zich in de directe omgeving geen risicovolle bronnen en inrichtingen bevinden die een risico vormen voor de ontwikkeling (zie volgende figuur).



Figuur 20: Uitsnede Risicokaart

De meest nabijgelegen risicovolle bron betreft een bovengrondse propaantank op de locatie Heibloem 6 (8 m^3). Hierbij geldt in het kader van het plaatsgebonden risico een veiligheidsafstand van 15 meter. Deze risicobron is op een afstand van meer dan 270 meter van het plangebied gelegen. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de propaantank.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Vliegverkeer

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Concal Surface (IHCS) van Luchtmachtbasis De Peel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat rondom de gehele Luchtmachtbasis De Peel een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen in een conisch hellend vlak van 5% tot 145 meter over een afstand van twee kilometer. Het is niet toegestaan om op gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' 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. De planregels laten een maximale bouwhoogte toe van 10 meter.

5.9 Volksgezondheid en veehouderijen

Geitenhouderijen
In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen.

In deel 3 van het onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. Een verhoogde kans op longontsteking voor omwonenden komt voor in een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen. In dit onderzoek is gekeken naar verschillende afstanden tussen woningen en geitenhouderijen (500, 100, 1500 en 2000 meter). Bij een kleinere afstand neemt het risico op longontsteking toe. Daarnaast neemt het risico op longontsteking toe als er meer geitenhouderijen in de omgeving van de woning zijn.

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen.
Gelet hierop zijn de gezondheidsrisico's afkomstig van omliggende geitenhouderijen aanvaardbaar en kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Varkens- en pluimveehouderijen
Op 25 november 2016 is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxinetoetsingskader 1.0' uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen van veehouderijbedrijven die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen.

Op advies van de Gezondheidsraad is het Rijk bezig een landelijk toetsingskader voor endotoxine te ontwikkelen. Het doel is om voor endotoxine een toetsingskader te maken zowel voor geur als voor fijn stof dat werkt met emissiefactoren en verspreidingsberekening. Daarvoor worden emissiefactoren vastgesteld voor verschillende typen stalsystemen en reductiemaatregelen. Daarnaast moet een speciale, voor endotoxine doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel bruikbaar worden gemaakt voor de vergunningverlening.

Zolang een landelijk toetsingskader voor endotoxine niet beschikbaar is, kan bij de vergunningverlening de gezondheid van omwonenden onvoldoende worden gewaarborgd.
Derhalve is een voorlopig endotoxinetoetsingskader ontwikkeld (endotoxinetoetsingskader 1.0), dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het toetsingskader haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.
Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Op basis van het toetsingskader wordt getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in geval van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van veehouderijen. Hierbij wordt de ontwikkeling zowel individueel (bedrijf alleen) als cumulatief (met omliggende veehouderijbedrijven) getoetst.

Concreet wordt getoetst aan een afstandsgrafiek, waarin de relatie is gelegd tussen de fijn stof emissie en de afstand tussen de veehouderij (lees: meest nabijgelegen emissiepunt) en het meest nabijgelegen gevoelig object. Op basis van de emissie is de aan te houden afstand te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen (overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m^3).

Binnen 250 meter van het plangebied is een varkenshouderij gelegen op het adres Nachtegaal 17 (afstand circa 57 meter), met een jaarlijkse fijn stof-uitstoot van 98 kg. Op basis van de afstandsgrafiek hoort hier een minimale afstand van 44 meter bij waarbuiten de advieswaarde van de Gezondheidsraad niet wordt overschreden. Aan deze afstand wordt voldaan.
Binnen 1 kilometer afstand van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen:

Er wordt dan ook voldaan aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets de oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan kunnen worden gemaakt. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel hebben een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Milieu- en Waterplan van de provincie Noord-Brabant, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021, Keur Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering en het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021
In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale en provinciale waterbeleid en dat van de andere Nederlandse waterschappen.
Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden.
Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.
In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

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

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater
De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m^2, toename van een verhard oppervlak tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m^2.
Plannen met een verhardingstoename tot 500 m^2 zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m^2 en 10.000 m^2 hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).
De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m^3/ha.

Gemeentelijk Watertakenplan
Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld.
Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

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

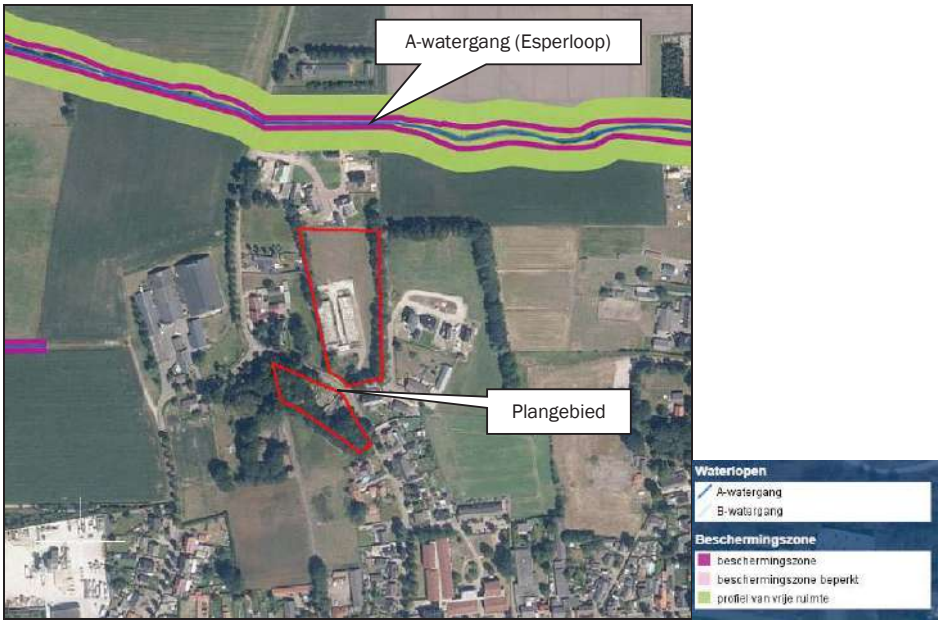
- regenwater gebruiken daar waar het valt;
- de inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- communiceren met inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid die we hebben om wateroverlast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

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

Omgang met hemelwater bij nieuwbouw
Vanwege de impact op stedelijk gebied hanteert de gemeente bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m^2 aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m^2 verhard oppervlak). Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.
Voor alle uitbreidingslocaties geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd. Dit wordt afgedwongen met voorwaardelijke gebruiksregels in het bestemmingsplan.

6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van alle watergangen in beheer bij het waterschap in de omgeving van het plangebied.

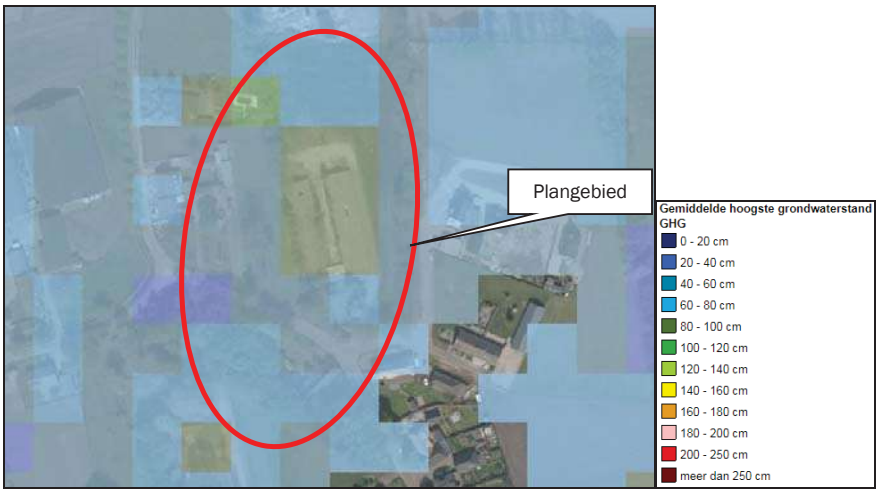


Figuur 21: Ligging leggerwatergangen (https://maps.aaenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/)

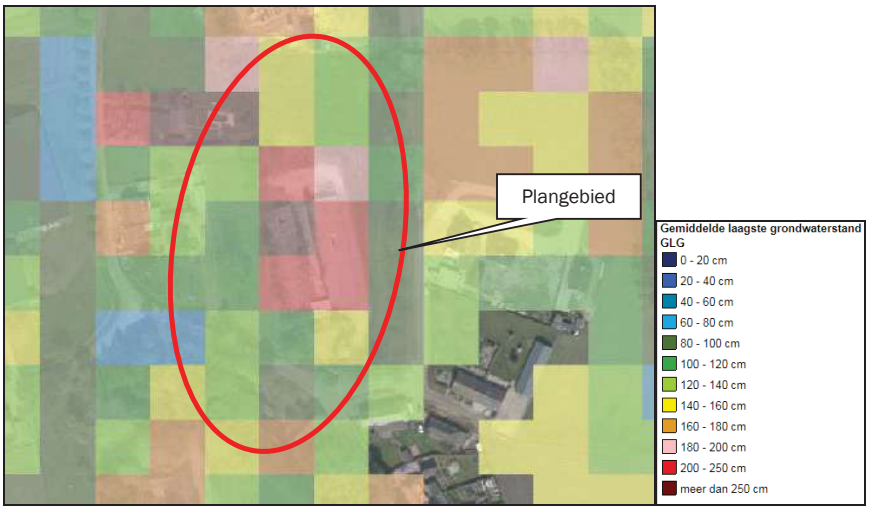
Ten noorden van het plangebied op een afstand van circa 100 meter is de Esperloop gelegen, een A-watergang in beheer bij het waterschap met een profiel van vrije ruimte. De ontwikkeling vormt geen belemmering voor het beheer van de watergang.

6.4 Grondwater

Via de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand binnen het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 40-100 centimeter beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 80-250 centimeter beneden maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 22: GHG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)



Figuur 23: GLG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)

6.5 Omgang hemelwater

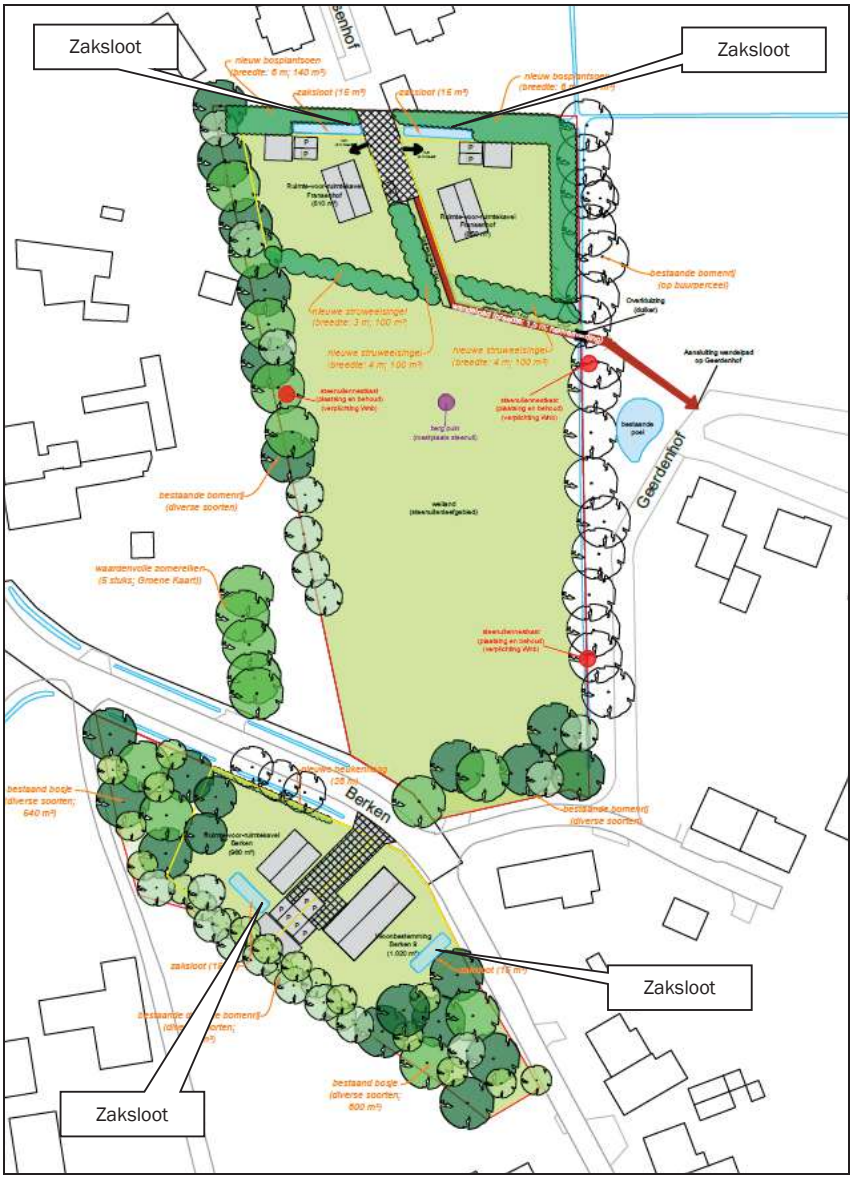
Verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

De ontwikkeling ziet enerzijds op de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de sloop van de boerderij met bijbehorende bouwwerken en anderzijds op de oprichting van nieuwe woningen. In totaal wordt circa 1.655 m² gesloopt en een oppervlakte van maximaal 1.000 m² (gezamenlijke oppervlakte woningen en bijbehorende bouwwerken (150 m² per bouwwerk, inclusief mogelijkheden vergunningvrij bouwen)) gebouwd. Dit betekent een afname van de oppervlakte verhard oppervlak. Op basis van de Keur van het waterschap is geen compenserende maatregel noodzakelijk. Dit is wel het geval op basis van het GWTP.

De erfverharding is vooralsnog niet meegenomen in de berekening van de toename van het verhard oppervlak. Uitgangspunt voor de erfverharding is dat deze als halfverharding wordt uitgevoerd; hier kan het hemelwater ter plaatse infiltreren.
Bij de definitieve inrichting van de percelen wordt duidelijk wat de exacte oppervlakte aan verharding per kavel zal zijn. Aangezien aan de voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging dient te worden voldaan, is geborgd dat uiteindelijk een voldoende ruime hemelwaterberging wordt gerealiseerd.

Dimensionering infiltratievoorziening

Er dient een hoeveelheid van 1.000 * 0,06 = 60 m³ te worden geborgen in het totale plan. Bij elke woning wordt een hemelwaterberging gerealiseerd met een capaciteit van 15 m³.
Bij zowel de noordelijke woningen als de woningen aan de Berken wordt een hemelwaterberging gerealiseerd in de vorm van een zaksloot, waarnaar het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding wordt afgevoerd en kan infiltreren. Bij de dimensionering van de voorzieningen dient rekening te worden gehouden met hoogste grondwaterstand van 60 centimeter ter plaatse van de te realiseren zaksloten. Rekening houdend met een waking van 10 centimeter dienen de sloten een minimale oppervlakte te krijgen van minimaal 30 m². In het landschappelijk inpassingsplan is de locatie van de sloten weergegeven (zie volgende figuur).



Figuur 24: Ligging hemelwaterbergingen

Ter plaatse van de noordelijke Ruimte-voor-ruimtekavels worden de waterbergingsvoorzieningen (zaksloten) aan de rand van de nieuw aan te leggen houtsingels aangelegd, naast de erfverharding. Hierdoor kan het water eenvoudig vanaf de erfverharding worden afgevoerd.

De volgende figuren tonen een doorsnede van de sloten.

Figuur 25: Doorsnede zaksloten

Bij zeer extreme regenval kan het hemelwater afstromen naar en infiltreren op de omliggende gronden.

De aanleg en instandhouding van de waterbergingsvoorzieningen worden in een voorwaardelijke verplichting in de regels vastgelegd.

Gebruik van niet-uitlogende materialen
Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de woningen zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's). Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem.

6.6 Omgang huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk riool geloosd; de woningen krijgen hiertoe een aparte aansluiting.

6.7 Conclusie

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

1) **Voorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
   Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

   De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. Het plan is tevens deels aangepast naar aanleiding van de resultaten van de dialoog.

2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

   De bewijsstukken van de Ruimte-voor-ruimtetitels worden uiterlijk vóór vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd aan onderhavige toelichting.

3) **Vaststelling**: de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (gewijzigd of ongewijzigd) vast. Het plan wordt daarna wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).
Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies).

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Natuur (enkelbestemming);
- Verkeer (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen Berken/Fransenhof (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – berken 9 (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van natuur – landschapselement (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van natuur – voorwaardelijke verplichting (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van verkeer – voorwaardelijke verplichting (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – bijbehorend bouwwerk (functieaanduiding);
- Specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend (bouwaanduiding);
- Vrijstaand (bouwaanduiding);
- Overige zone - beperkingen veehouderij (gebiedsaanduiding);
- Luchtvaartverkeerzone – ihcs (gebiedsaanduiding);
- Gevellijn (figuur);
- Gevellijn – 1 (figuur);
- Gevellijn – 2 (figuur);
- Gevellijn – bijbehorende bouwwerken (figuur);
- Maximum aantal wooneenheden (maatvoering).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.
De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.

- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven. In de bestemmingsregels wordt een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen waarin de uitvoering van benodigde onderzoeken, maatregelen en/of voorwaarden worden verankerd (flora en fauna, bodem, archeologie en beeldkwaliteit);
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.

Bijlage 3 Bijlagen ruimtelijke onderbouwing Berken/Fransenhof Milheeze

Bijlage 1 Situatietekening beoogde situatie

Agron advies

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel.: 0492 347 761

Situatietekening
Berken/Fransenhof Milheeze

proj. leider:	
getekend	
schaal:	1:1.000
datum:	30-03-2021
gewijzigd:	18-05-2021
formaat:	A3
werk nr.:	DN123.RO01

Bijlage 2 Berekening investering kwaliteitsverbetering van het landschap

Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap Berken 9 Milheeze

Waardevermeerdering van de grond

Oppervlakte huidig agrarisch bouwvlak	m^2	4760					
Oppervlakte Ruimte-voor-ruimtekavels	m^2	2620					
Oppervlakte plangebied	m^2	12730					
Huidige waarde grond	*Eenheid*	*Aantal*		*Prijs/eenheid*		*Totaal*	
Agrarisch bedrijf	m^2	4760	€	25,00	€		119.000,00
Agrarisch	m^2	7970	€	5,00	€		39.850,00
	totaal	*12730*		***subtotaal***	***€***		***158.850,00***
Nieuwe waarde grond	*Eenheid*	*Aantal*		*Prijs/eenheid*		*Totaal*	
Wonen (< 1000 m^2) (woonbestemming Berken 9)	m^2	1000	€	100,00	€		100.000,00
Wonen (> 1000 m^2) (woonbestemming Berken 9)	m^2	20	€	70,00	€		1.400,00
Natuur	m^2	3110	€	1,00	€		3.110,00
Verkeer	m^2	150	€	1,00	€		150,00
Agrarisch (incl. Ruimte-voor-ruimtekavels)	m^2	8450	€	5,00	€		42.250,00
	totaal	*12730*					
				subtotaal	***€***		***146.910,00***
Totaal waardevermeerdering					**€**		**-11.940,00**

Investering

Basisinspanning investering (20%)	**€**	**-2.388,00**

Invulling investering

Sloop gebouwen	*Eenheid*	*Aantal*		*Prijs/eenheid*		*Conform**		*Totaal*
Sloop pluimveestallen	m²	1230	€	25,00		1	€	30.750,00
						subtotaal	***€***	***30.750,00***
						knip		***Investering***
TOTAAL					**€**	**-2.388,00**	**€**	**30.750,00**

1 = Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Gemert-Bakel

Bijlage 3 Berekeningen stikstofdepositie Aerius Calculator

Onderbouwing invoergegevens

Realisatiefase

Gedurende enerzijds de sloop van de varkensstallen en anderzijds de bouwwerkzaamheden van de Ruimte-voor-ruimtewoningen (realisatiefase) treden er mogelijk effecten op zoals een tijdelijke toename van concentraties aan luchtverontreinigende stoffen. Tijdelijk zal er werkverkeer rijden van en naar de locatie. Het gaat om een aantal verkeersbewegingen samen met de (vaak mobiele) bronnen die bij de bouw gebruikt worden. Deze verkeersbewegingen en de inzet van mobiele bronnen leiden mogelijk tot stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

Verkeersgeneratie

Het bouwproject genereert voor een periode van circa 6 maanden een toename aan licht, middelzwaar en zwaar verkeer. Er is tevens sprake van verkeersgeneratie als gevolg van de sloop van de stallen.
Tijdens de realisatiefase heeft men te maken met de volgende activiteiten waarbij sprake is van verkeer van en naar de inrichting.

Tabel: Verkeersbewegingen realisatie (bouw en sloop)

Afvoer zand ten behoeve van realisatie woningen	100 vrachtwagens totaal
Aanvoer bouwmaterialen	
Afvoer afval bouw	
Verkeersbewegingen bestelbus personeel bouwbedrijf	10 bestelbussen per dag
Verkeersbewegingen met auto diverse	4 auto's per dag
Afvoer sloopafval totaal	50 vrachtwagens totaal

Draaiuren en eigenschappen van mobiele werktuigen

Op het terrein zelf worden ten behoeve van sloop van de stallen en woning en bijbehorende bouwwerken Berken 9 en de bouw van de woningen verschillende machines ingezet. De precieze cijfers hiervan zijn in deze fase onbekend. Derhalve is een schatting gemaakt van het aantal draaiuren van mobiele werktuigen. Hierbij is uitgegaan van het bouwrijp maken en realiseren van het project. In de navolgende tabel zijn de ingevoerde eigenschappen van de mobiele werktuigen uiteengezet.

Tabel: Gebruik mobiele werktuigen sloop

Sloopwerkzaamheden stallen	Sloopkraan: 5 werkdagen (40 uur; 69% belasting) Laadschop: 5 werkdagen (40 uur; 55% belasting)
Sloopwerkzaamheden woning Berken 9 en bijbehorende bouwwerken	Sloopkraan: 2 werkdagen (16 uur; 69% belasting) Laadschop: 2 werkdagen (16 uur; 55% belasting)

Tabel: Gebruik mobiele werktuigen realisatie (per locatie: Berken 9 en Fransenhof)

Graafmachine ten behoeve van graafwerkzaamheden realisatie project	5 werkdagen (8 uur per dag), 69% belasting gedurende werkuren
Hijskraan ten behoeve van realisatie woningen	20 werkdagen, 4 uur per dag, 69% belasting gedurende werkuren

Gebruiksfase

Voor de gebruiksfase is een berekening gemaakt waarin de stikstofdepositie als gevolg van de verkeersbewegingen van en naar de woningen inzichtelijk is gemaakt.
Hierin is uitgegaan van het volgende uitgangspunt: verkeer ten behoeve van de woningen: 35 verkeersbewegingen per dag (licht verkeer, binnen bebouwde kom).

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Realisatiefase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Agron Advies B.V.	Berken 9 , 5763 BH Milheeze

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Berken 9 Milheeze	RsmMFcxzHWM5

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
24 februari 2021, 16:50	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	97,58 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

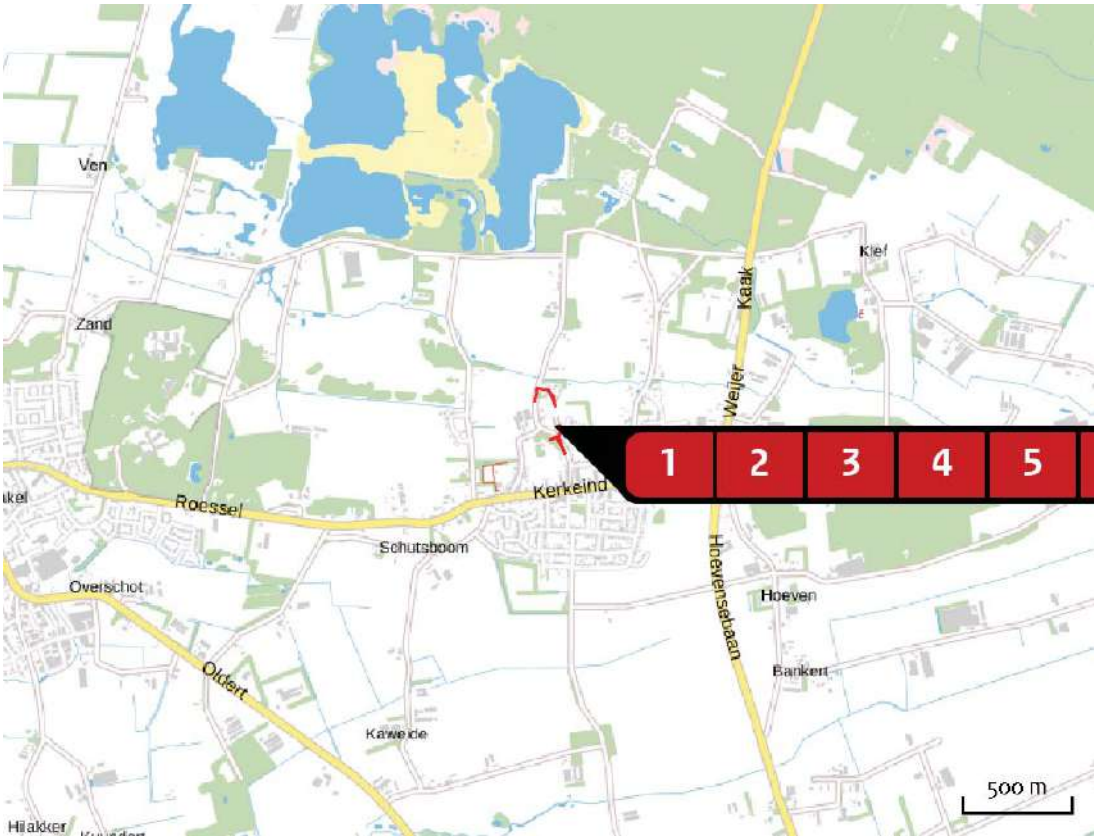
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatie woningen

Locatie
Realisatiefase

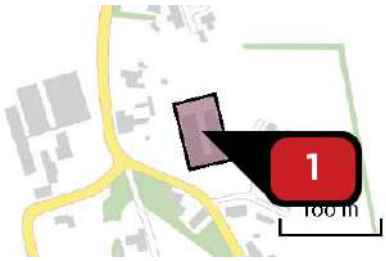


Emissie
Realisatiefase

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Sloopwerkzaamheden stallen Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	19,94 kg/j
2	Sloopwerkzaamheden woning en bijgebouwen Berken 9 Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	7,98 kg/j
3	Verkeersbewegingen sloop Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
4	Bouwwerkzaamheden Berken 9 Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	33,12 kg/j
5	Bouwwerkzaamheden Fransenhof Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	33,12 kg/j
6	Verkeersbewegingen bouw woningen Fransenhof Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,19 kg/j

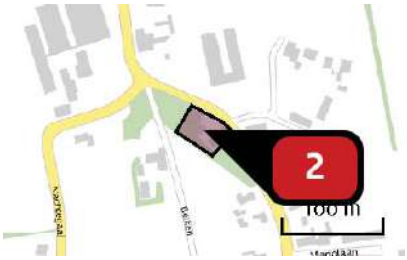
Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
7	Verkeersbewegingen bouw woningen Berken Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	1,16 kg/j

Emissie (per bron)
Realisatiefase



Naam	Sloopwerkzaamheden stallen
Locatie (X,Y)	182149, 390831
NOx	19,94 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Sloopkraan	1,5	1,0	0,0	NOx	12,42 kg/j
					NH3	< 1 kg/j
AFW	Laadschop	1,5	1,0	0,0	NOx	7,52 kg/j
					NH3	< 1 kg/j

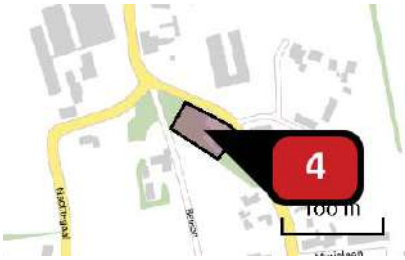


Naam	Sloopwerkzaamheden woning en bijgebouwen Berken 9
Locatie (X,Y)	182131, 390752
NOx	7,98 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Sloopkraan	1,5	1,0	0,0	NOx	4,97 kg/j
					NH3	< 1 kg/j
AFW	Laadschop	1,5	1,0	0,0	NOx	3,01 kg/j
					NH3	< 1 kg/j

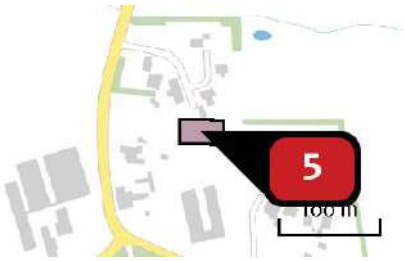
Naam	Verkeersbewegingen sloop
Locatie (X,Y)	182168, 390789
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	50,0 / jaar	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j



Naam	Bouwwerkzaamheden Berken 9
Locatie (X,Y)	182126, 390754
NOx	33,12 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Mobiele kraan	1,5	1,0	0,0	NOx	24,84 kg/j
					NH3	< 1 kg/j
AFW	Graafmachine	1,5	1,0	0,0	NOx	8,28 kg/j
					NH3	< 1 kg/j



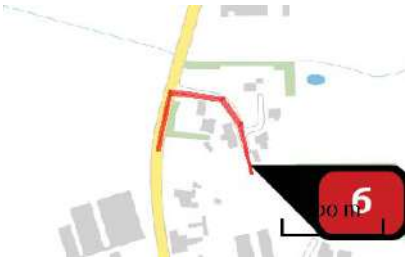
Naam: Bouwwerkzaamheden Fransenhof

Locatie (X,Y): 182147, 390906

NOx: 33,12 kg/j

NH3: < 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Mobiele kraan	1,5	1,0	0,0	NOx NH3	24,84 kg/j < 1 kg/j
AFW	Graafmachine	1,5	1,0	0,0	NOx NH3	8,28 kg/j < 1 kg/j



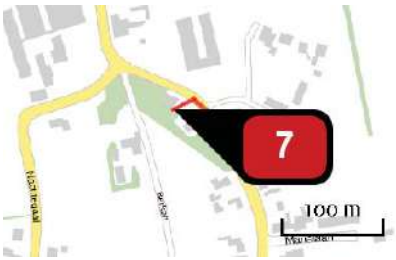
Naam: Verkeersbewegingen bouw woningen Fransenhof

Locatie (X,Y): 182143, 390916

NOx: 2,19 kg/j

NH3: < 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	50,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	5,0 / etmaal	NOx NH3	2,01 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	2,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j



Naam	Verkeersbewegingen bouw woningen Berken
Locatie (X,Y)	182124, 390757
NOx	1,16 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	50,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	5,0 / etmaal	NOx NH3	1,07 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	2,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH3) en/of stikstofoxide (NOx).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Gebruiksfase

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Agron Advies B.V.	Berken 9, 5763 BH Milheeze

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Berken 9 Milheeze	RqHJMQG50SYY

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
09 februari 2021, 22:36	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	1,32 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

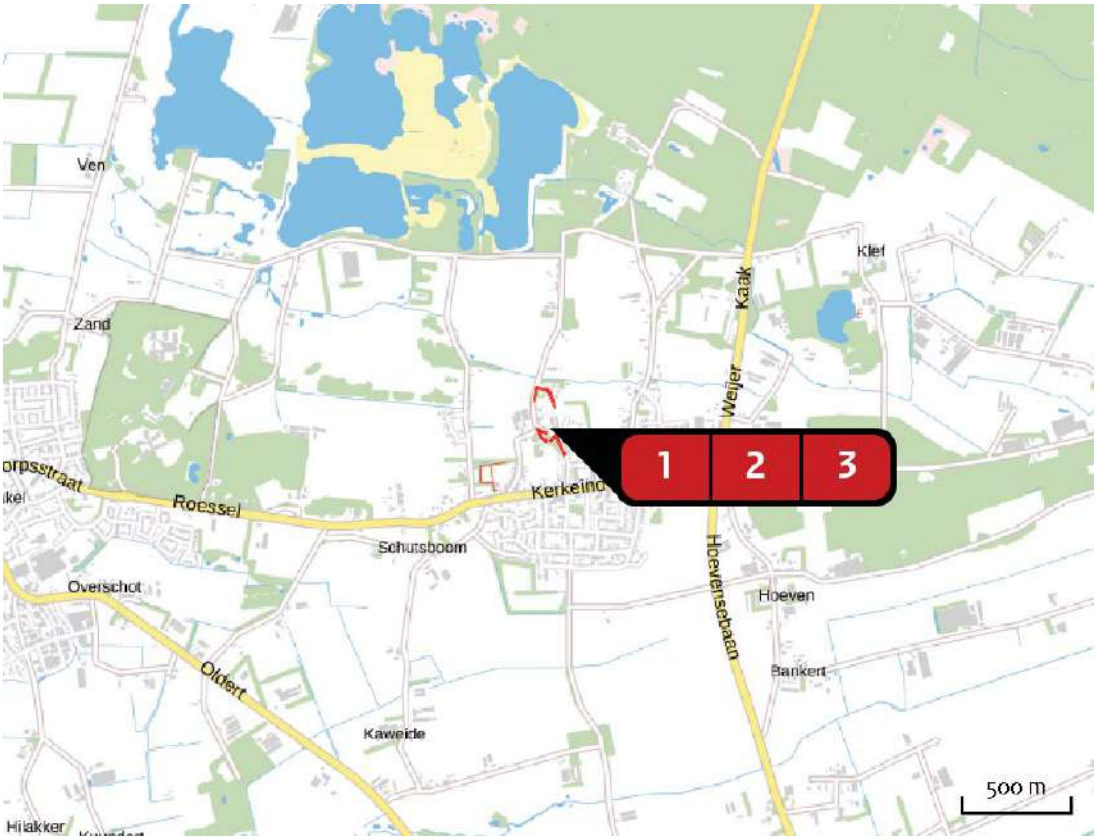
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Realisatie woningen

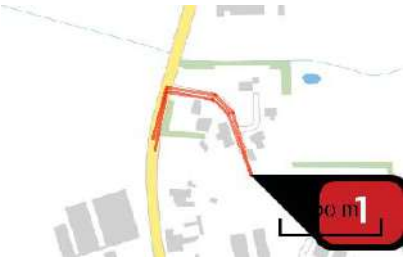
Locatie
Gebruiksfase



Emissie
Gebruiksfase

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Verkeersbewegingen gebruik woningen Fransenhof Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
2	Verkeersbewegingen gebruik woning Berken 9 Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	Verkeersbewegingen gebruik RvR-woning Berken Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie (per bron)
Gebruiksfase



Naam	Verkeersbewegingen gebruik woningen Fransenhof
Locatie (X,Y)	182148, 390906
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	18,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Naam	Verkeersbewegingen gebruik woning Berken 9
Locatie (X,Y)	182134, 390752
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	9,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Naam	Verkeersbewegingen gebruik RvR-woning Berken
Locatie (X,Y)	182101, 390751
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	9,0 / etmaal	NOx	< 1 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201216_c759386971
Database	versie 2020_20201216_c759386971

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 4 Rapportage flora- en faunainspectie

Flora- en fauna-inspectie voor herinrichting van Berken 9 te Milheeze

18 november 2020

Faunaconsult
Tegelseweg 3
5951 GK Belfeld
Tel: 077-4642999
www faunaconsult nl

Flora- en fauna-inspectie voor herinrichting van Berken 9 te Milheeze

Opdrachtgever:
Opstellers/controle:
Veldwerk:

Faunaconsult B.V. werkt volgens de protocollen in de kennisdocumenten van BIJ12. Onze onderzoeken voldoen daarmee aan de landelijk geldende normen en opdrachtgevers hebben een basis om ons aan te spreken op de kwaliteit van de door ons aangeleverde producten. Onze ecologen voldoen aan de deskundigheidseisen zoals gesteld door RVO. We hechten groot belang aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en geven concreet invulling aan de participatiewet.

Inhoud

1. Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Doel en status van dit document ... 3
1.3 Leeswijzer ... 3
2. De Wet natuurbescherming ... 4
3. Werkwijze ... 5
3.1 Beschrijving van de voorgenomen werkzaamheden ... 5
3.2 Werkwijze flora- en fauna-inspectie ... 5
4. Aanwezige beschermde natuurwaarden ... 7
4.1. Beschrijving plangebied ... 7
4.2 Beschermde planten en dieren ... 9
5. Mogelijke effecten ... 12
6. Conclusies en aanbevelingen ... 14
Literatuur ... 15
Bijlage 1: Toelichting per beschermingsregime ... 16

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Agron Advies B.V. begeleidt namens dhr. de ruimtelijke ontwikkelingen aan de Berken 9 te Milheeze. Agron Advies heeft namens dhr. aan Faunaconsult B.V. opdracht gegeven daartoe een flora- en fauna-inspectie uit te voeren.

1.2 Doel en status van dit document

De voorgenomen ingreep heeft aanleiding gegeven voor deze inspectie. Hierin is nagegaan welke effecten deze ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Het risico bestaat dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten. Dit document geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en -beleid en mogelijke effecten als gevolg van het project.

Het doel van dit document is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden). Dit document geeft aan of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de minimale onderzoekinspanning vanuit de Wet natuurbescherming (Wnb). Daarnaast worden mitigerende (verzachtende) maatregelen aangegeven om significant negatieve effecten op voorhand te voorkomen en daarmee te voldoen aan de natuurwetgeving.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van de relevante wet- en regelgeving. Hoofdstuk 3 beschrijft de geplande werkzaamheden en de werkwijze van de inventarisaties van de natuurwaarden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de veldinventarisatie weergegeven. Hoofdstuk 5 beschrijft de effecten van de voorgenomen ingreep op aanwezige natuurwaarden, evenals de mogelijke overtredingen op de Wet natuurbescherming. Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en aanbevelingen weer.

2. De Wet natuurbescherming

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de juridische bescherming van de Nederlandse natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) , die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De directe bescherming van dier- en plantensoorten was geregeld onder de Flora- en faunawet. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten. Het aspect soortbescherming blijft in de nieuwe wetgeving in grote lijnen gelijk, al verandert er wel een aantal zaken.

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wnb niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven (zie bijlage 1 voor een toelichting op verboden handelingen, afwijkingsmogelijkheden en criteria voor ontheffing/vrijstelling per beschermingsregime):

- **Vogels**
  alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over;
- **Internationaal beschermde soorten**
  alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb) ;
- **Overige beschermde soorten**
  soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen ondermeer de 'algemene' soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt voor de mol; die onder de Wet natuurbescherming niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

3. Werkwijze

3.1 Beschrijving van de voorgenomen werkzaamheden

De vegetatie in het plangebied wordt verwijderd, de meeste bomen op de grens blijven echter behouden. De bestaande bebouwing wordt geheel gesloopt, op de woonboerderij na. Deze wordt herbouwd (gesloopt en herbouwd of gerenoveerd). Daarnaast worden er drie Ruimte voor Ruimte woningen in het plangebied gerealiseerd (zie figuur 3.1). Alle vier de woonlocaties krijgen een woonbestemming. Het overige deel van het plangebied krijgt de bestemming agrarisch. Eén berg met puin (oude bouwmaterialen) blijft behouden (blauwe cirkel in figuur 3.1). Het gedeelte met de stallen en verharding (rood omlijnd in figuur 3.1) wordt ingericht als weiland. Ten slotte worden er drie steenuilennestkasten (gele sterren in figuur 3.1) opgehangen.

Figuur 3.1. De voorgenomen inrichting. Bron: Bouwkundig Tekenburo Donkers Relou.

3.2 Werkwijze flora- en fauna-inspectie

Op 8 juni 2020 heeft Faunaconsult het plangebied en de directe omgeving bezocht. Daarbij werden de aanwezige biotopen beoordeeld op hun geschiktheid als habitat voor beschermde diersoorten en beschermde planten. Het plangebied werd geïnspecteerd op de aanwezigheid van beschermde planten, vogelnesten en voortplantings- en rustplaatsen van beschermde dieren. Vanwege instortingsgevaar kon de binnenzijde van alle gebouwen niet worden betreden (maar deze waren visueel wel geheel te inspecteren). Ook in een straal van 100 meter rond het plangebied is gezocht naar de aanwezigheid van

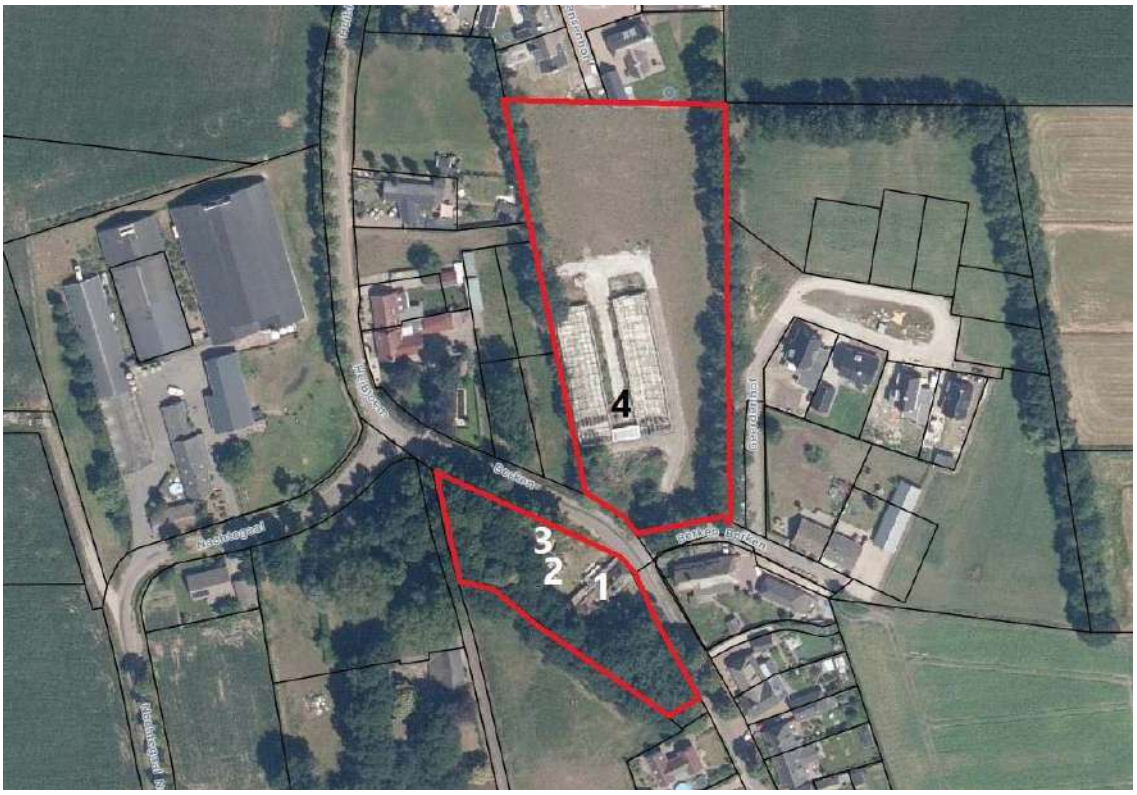
steenuilennesten, door te speuren naar openingen in gebouwen, steenuilennestkasten en door omwonenden te interviewen.

Aan de hand van relevante (verspreidings)literatuur en de waarnemingsoverzichten op www.ravon.nl/tijdschrift, www.verspreidingsatlas.nl, www.floron.nl, www.sovon.nl en www.zoogdiervereniging.nl is vervolgens ingeschat welke beschermde soorten mogelijk in het plangebied voorkomen.

4. Aanwezige beschermde natuurwaarden

4.1. Beschrijving plangebied

Het plangebied (zie figuur 4.1.1) bevindt zich in het noorden van Milheeze, binnen de bebouwde kom. De omgeving is deels als woonwijk en deels agrarisch ingericht. Het plangebied bestaat uit twee percelen, aan weerszijden van de Berken. In het zuidelijk deel van het plangebied bevinden zich een vervallen woonboerderij (1 in figuur 4.1.1; zie ook figuur 4.1.2) met twee vervallen bijgebouwtjes (2 en 3 in figuur 4.1.1; zie ook figuren 4.1.3 en 4.1.4). In het noordelijk deel bevinden zich twee vervallen stallen (4 in figuur 4.1.1; zie ook figuur 4.1.5) en een weiland. De erfafscheidingen bestaan voornamelijk uit laanbomen als zomereik en ruwe berk. Overige soorten die in het plangebied voorkomen zijn: vlier, smalle weegbree, speerdistel, grote brandnetel, vingerhoedskruid, fluitenkruid, kleefkruid, esdoorn, paardenbloem, abeel, klimop, hulst, Canadese guldenroede, haagwinde, conifeer, Canadese fijnstraal, wilde kers en zachte ooievaarsbek.



Figuur 4.1.1. Het plangebied. Bron: Kadastrale Kaart.

Figuur 4.1.2. De vervallen woonboerderij (1 in figuur 4.1.1).

Figuur 4.1.3. Een van de twee bijgebouwtjes (2 in figuur 4.1.1).

Figuur 4.1.4. Het tweede vervallen bijgebouwtje (3 in figuur 4.1.1).

Figuur 4.1.5. De voormalige stallen (4 in figuur 4.1.1).

4.2 Beschermde planten en dieren

Zoogdieren
De daken van alle gebouwen ontbreken. Alleen op de woonboerderij staat nog een zeer klein deel van het rieten dak overeind. Over de gehele lengte van het dak is gaas getrokken (zie grote foto voorzijde rapport). De woonboerderij (1 in figuur 4.1) en de twee bijgebouwtjes (2 en 3 in figuur 4.1) hebben allemaal geen spouw. De voormalige stallen (4 in figuur 4.1) hebben wel spouw, maar doordat het gehele dak eraf is (zie kleine foto's voorzijde rapport) en spouwlatten overal ontbreken, zijn deze spouwen veel te tochtig voor vleermuizen. Holle bomen zijn afwezig. Vleermuisverblijven zijn dus afwezig in het plangebied.

In en rond het plangebied zijn wel diverse lijnvormige opgaande begroeiingen (van voornamelijk inlandse soorten) aanwezig (zie ook figuur 4.1.1). Deze maken mogelijk onderdeel uit van een vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Vaste vliegroutes en belangrijke foerageergebieden van vleermuizen worden onder de Wet natuurbescherming als een voortplantingsplaats en rustplaats gezien (Ministerie van Economische zaken, 2016). Een aantal vleermuissoorten is daarom in tabel 4.4 opgenomen.

Dassenwissels, eekhoornnesten etc. zijn afwezig. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.

Vogels
In en om het plangebied zijn de volgende vogelsoorten waargenomen: grauwe vliegenvanger, vink, tjiftjaf, houtduif, ekster, winterkoning, steenuil, zwartkopje, zanglijster en boerenzwaluw. Doordat daken op alle gebouwen ontbreken, is de bebouwing ongeschikt voor de meeste gebouw bewonende soorten als huismus of gierzwaluw. In het dak van de woonboerderij is tijdens het veldbezoek meerdere malen een in- en uitvliegende grauwe vliegenvanger met jong waargenomen (zie figuur 4.2.2). Het ligt daarom voor de hand dat deze een nest in (restanten van het dak van) de woonboerderij heeft (deze was echter niet aan de binnenzijde te inspecteren).

Ten noorden van de stallen bevinden zich twee hopen met puin. Terwijl de onderzoekers de meest oostelijke berg puin (zie figuur 4.2.1) benaderden, verscheen hieruit een volwassen steenuil. Deze vloog op en landde in een zomereik, een laanboom op de westelijke grens van het noordelijk deel plangebied. Het is duidelijk dat de berg puin dient als roestplaats van de steenuil. Van steenuilen is bekend dat zij nestplaatsen in o.a. gestapelde bouwmaterialen kunnen hebben (STONE, 2020a) en dat

ze roestplekken in nestholten kunnen hebben (BIJ12, 2017; STONE, 2020b). Omdat een hoop puin zeer onveilig is als nestlocatie voor steenuilen (wegens marterachtigen etc.) moet worden aangenomen dat het hier niet om een nest handelt. Omdat het in het plangebied gelegen weiland direct naast de oostelijke hoop puin ligt, moet worden aangenomen dat dit weiland fungeert als onderdeel van het leefgebied van één of meerdere steenuilen; Weilanden die worden omringd met bomen vormen immers een ideaal foerageergebied voor deze soort.

Figuur 4.2.1. De berg puin waaruit een steenuil verscheen.

Figuur 4.2.2. Waarnemingen in het plangebied. De blauwe cirkel is de hoop met puin waaruit een volwassen steenuil opvloog (zie ook figuur 4.2.1). De gele cirkel is de locatie waar de grauwe vliegenvanger met jong werden waargenomen.

Het is daarnaast mogelijk dat algemene vogelsoorten als de houtduif in het broedseizoen in de opgaande vegetatie in het plangebied (gaan) broeden.

Amfibieën en andere soorten
Wateren die als voortplantingswater voor amfibieën kunnen dienen, zijn in het plangebied afwezig. De met vegetatie begroeide delen van het plangebied dienen mogelijk wel als landhabitat van enkele algemene amfibieënsoorten. Reptielen en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied. In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek alleen algemene, niet beschermde planten waargenomen. Tabel 4.2 geeft een overzicht van de beschermde soorten die (mogelijk) voortplantingsplaatsen en rustplaatsen in het plangebied hebben.

Tabel 4.2. (Potentieel) in het plangebied voorkomende beschermde soorten. Het beschermingsregime van de soorten in de Wnb is eveneens weergegeven.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	Vogels met jaarrond beschermd nest	Internationaal beschermde soorten	Overige beschermde soorten
Steenuil (*Athene noctua*)	X*		
Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)		X	
Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*)		X	
Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*)		X	
Grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*)		X	
Bosmuis (*Apodemus sylvaticus*)			X
Huisspitsmuis (*Crocidura russula*)			X
Veldmuis (*Microtus arvalis*)			X
Gewone pad (*Bufo bufo*)			X
Bruine kikker (*Rana temporaria*)			X

* Van deze soort is geen nest aanwezig in het plangebied

5. Mogelijke effecten

- Bij de werkzaamheden kunnen voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van algemene beschermde zoogdieren en amfibieën worden aangetast. Individuen kunnen hierbij worden verwond of gedood.

- De bomenrijen in en op de grens van het plangebied maken mogelijk deel uit van een vaste vliegroute en foerageergebied van vleermuizen. Omdat er geen bomen worden gekapt, is er geen negatief effect op de vliegroute(s) te verwachten. Indien er vanaf het plangebied buitenverlichting op deze bomen wordt gericht, kan dit wel een verstoring van de vliegroute(s) opleveren.

- Als de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen broedende vogels in en rond het plangebied worden verstoord (hun jongen kunnen hierdoor te lang worden achtergelaten en eieren kunnen te lang niet worden bebroed) of vernietigd. Ook kan het leiden tot sterfte van eieren en jonge vogels.

- In de meest oostelijk gelegen hoop met oude bouwmaterialen (en puin) bevindt zich een roestplaats van de steenuil. Op advies van Faunaconsult wordt deze hoop puin behouden. De roestlocatie blijft dus behouden. Op advies van Faunaconsult worden er drie steenuilennestkasten rondom het plangebied opgehangen. De uilengroep van Vogelwerkgroep Gemert (contactpersoon Martien Manders) zal dit realiseren. Hierdoor komen er drie veilige nestlocaties in het plangebied, die bescherming bieden tegen marterachtigen (in tegenstelling tot de hoop puin). Ook kunnen steenuilen in de nestkasten wegvluchten wanneer er bijvoorbeeld een havik langskomt.

- De begraasde wei met de bomenrijen daar omheen vormen een belangrijk onderdeel van het foerageergebied van de steenuil. De bomenrijen blijven staan, maar in het noordelijk deel van het weiland worden twee woningen gerealiseerd. Dit leidt tot het ongeschikt raken van een klein deel van het foerageergebied van de steenuil. Doordat de locatie, waar zich nu de stallen en omliggende verharding bevinden, eerst (maar buiten het broedseizoen) wordt ingericht als weiland komt er netto foerageergebied voor de steenuil bij. De locatie van de stallen (rood omlijnd in figuur 3.1) is ruim tweemaal zo groot als de beoogde bouwkavels (nrs. 3 en 4 in figuur 3.1); ±3295 m^2 tegenover ±1612m^2, resp. Het foerageergebied van de steenuil wordt dus vergroot. Deze ingreep heeft daarom een positief effect op de steenuil.

In de volgende tabel zijn de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wnb weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd hoe deze overtredingen kunnen worden voorkomen.

Tabel 5.1. Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Wnb. Zie bijlage 1 voor een verklaring van de beschermingscategorieën en een overzicht van alle verbodsbepalingen.

Soort	Beschermingsregime Wnb	Art. 3.1 lid 1	Art. 3.1 lid 2	Art. 3.5 lid 1	Art. 3.5 lid 2	Art. 3.5 lid 3	Art. 3.5 lid 4	Art. 3.10 lid 1
Algemene zoogdieren en amfibieën	Overige soorten							X
Vleermuizen	Internationaal beschermde soorten				X		X	
Algemene in het plangebied broedende vogels	Vogels	X	X					
Steenuil	Vogels met jaarrond beschermd nest	X	X					

Artikel 3.1 (m.b.t. Vogels)
- **lid 1**: het opzettelijk doden en vangen van vogels
- **lid 2**: het opzettelijk vernielen en beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren en het wegnemen van nesten

Artikel 3.5 (m.b.t. Internationaal beschermde soorten):
- **lid 1**: het opzettelijk doden of vangen van soorten
- **lid 2**: het opzettelijk verstoren van soorten
- **lid 3**: het opzettelijk vernielen en rapen van eieren van soorten
- **lid 4**: het beschadigen en vernielen van de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van soorten

Artikel 3.10 lid 1 (m.b.t. A-soorten): het is verboden
(a) in het wild levende A-soorten opzettelijk te doden of te vangen;
(b) de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de A-soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen; en
De onder (a) en (b) genoemde verboden zijn niet van toepassing op de bos-, huisspits- en veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3 Wnb).

6. Conclusies en aanbevelingen

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën
In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen; foerageergebied en vliegroutes
De bomenrijen in en op de grens van het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van voorgenoemde bomenrijen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017). Daarnaast is het voor vleermuizen aan te bevelen inlandse loofboomsoorten waar mogelijk te behouden en in de nieuwe situatie aan te planten (zij vormen een geschikte voedselbron voor insecten, die op hun beurt weer als voedsel voor vleermuizen kunnen dienen).

Algemeen voorkomende vogels
In het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Ook dient de woonboerderij (met het grauwe vliegenvanger nest) buiten het broedseizoen te worden gesloopt of gerenoveerd. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Steenuil: overtredingen voorkomen door mitigatie vooraf
De meeste oostelijke berg met oude bouwmaterialen fungeert als roestplaats voor de steenuil, maar hoogstwaarschijnlijk niet als nest. Daarnaast dient het deel van het plangebied waarin gebouwd gaat worden als klein onderdeel van het foerageergebied van de steenuil. Steenuilen, hun nesten, roestplaatsen en andere belangrijke delen van hun habitat zijn jaarrond beschermd. De oostelijke berg puin waaruit een steenuil verscheen, moet daarom worden behouden. Om misverstanden te voorkomen (als storten van nieuw puin op de bestaande hoop) dient de berg puin te worden afgebakend.

Het verwijderen van de stallen en verharding dient plaats te vinden buiten de kwetsbare periode (het broedseizoen; februari – juli) van de steenuil. De locatie van de stallen en verharding moet vervolgens worden heringericht als steenuilenleefgebied; een weiland. Pas nadat dit gereed is mag de nieuwbouw worden gerealiseerd. Dit dient te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van de steenuil.

Daarnaast dienen er drie steenuilennestkasten in de bomen rond het plangebied te worden opgehangen (zie figuur 3.1). Omdat er aldus een betere situatie ontstaat voor steenuilen en omdat er geen (veilige) broedlocatie aanwezig is, is er geen sprake van een aantasting van een noemenswaardig deel van de steenuilenhabitat.

Literatuur

- Beersma, P., W. Beersma en A. van den Burg. 2007. Steenuilen. Roodbont Uitgeverij, Zutphen.
- BIJ12. 2017. Kennisdocument Steenuil Athene Noctua. Versie 1.0, Juli 2017. BIJ12, Utrecht.
- Ministerie van Economische zaken. 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Lees hier wat de Wet natuurbescherming daarover regelt. Versie 1.3.
- Netwerk Groene Bureaus (NGB). 2017. Soortinventarisatieprotocollen in het kader van de Wet natuurbescherming. Versie juli 2017. Netwerk Groene Bureaus, Odijk.
- Provinciale staten van Noord-Brabant. 2016. Verordening van Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant houdende regels ter bescherming van de natuur (Verordening natuurbescherming Noord-Brabant).
  Link:http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Noord-Brabant/600901/CVDR600901_1.html
- Spoelstra, K, R.H.A. van Grunsven, J.J.C. Ramakers, K.B. Ferguson, T. Raap, M. Donners, E.M. Veenendaal en M. E. Visser. 2017. Responce of bats to light with different spectra: light-shy and agile bat-presenceis affected by white and green, but not by red light. The Royal Society Publishing. www.rspb.royalsocietypublishing.org
- STONE. 2020a. Onderzoek nestplaatsen. https://www.steenuil.nl/pdf/handleiding/handleiding_08_Nestplaatsen.pdf.
- STONE. 2020b. www.steenuil.nl; Steenuil; Activiteitspatroon. Bezocht op 15-06-2020.
- Zoogdiervereniging, 2011. Een vleermuisvriendelijke kleur voor verlichting. www.zoogdiervereniging.nl/een-vleermuisvriendelijke-kleur-voor-verlichting.

Bijlage 1: Toelichting per beschermingsregime

Vogels

Verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden

Het beschermingsregime voor vogels is neergelegd in de artikelen 3.1 tot en met 3.4 van de Wnb. Deze bepalingen gelden voor alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Op grond van de artikelen 3.1 en 3.2 gelden voor deze vogels de volgende verboden:

- het opzettelijk doden en vangen van vogels (artikel 3.1 lid 1 Wnb)
- het opzettelijk vernielen en beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren en het wegnemen van nesten (artikel 3.1 lid 2 Wnb)
- het rapen en houden van eieren (artikel 3.1 lid 3 Wnb)
- het opzettelijk storen van vogels indien dit van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende soort (artikel 3.1 lid 4 en 5 Wnb)
- het verkopen, vervoeren voor verkoop, onder zich hebben voor verkoop of ten verkoop aanbieden van (gemakkelijk herkenbare delen of producten van) dode of levende vogels (artikel 3.2 lid 1 Wnb)
- het, anders dan voor verkoop, houden en vervoeren van (gemakkelijk herkenbare delen of producten van) dode of levende vogels (artikel 3.2 lid 6 Wnb)
- het, voor zover bij of krachtens de Wnb toegestaan, vangen of doden van vogels met – kort gezegd – verboden middelen en het achtervolgen met behulp van in de Vogelrichtlijn genoemde vervoermiddelen overeenkomstig de in de Vogelrichtlijn omschreven wijze (artikel 3.4 lid 1 Wnb).

Het beschermingsregime gaat uit van het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat de genoemde schadelijke handelingen verboden zijn, tenzij het bevoegd gezag een afwijking van het verbod toestaat. Die toestemming kan worden verleend door middel van een ontheffing of vrijstelling.

Criteria voor ontheffing of vrijstelling

Gedeputeerde staten ('GS') kunnen van vrijwel alle hierboven omschreven verboden ontheffing verlenen. Provinciale staten ('PS') kunnen daarnaast bij verordening vrijstelling verlenen van deze verboden. Voor een paar specifieke verboden is de minister van Economische Zaken (de 'minister') het bevoegd gezag, namelijk de verboden die zien op de verkoop en het vervoer van vogels. Indien een afwijking van een verbodsbepaling wordt toegestaan, moet daarbij in ieder geval worden bepaald op welke soort de afwijking betrekking heeft, welke middelen, installaties of methoden voor het vangen of doden zijn toegestaan en welke voorwaarden gelden ter beperking van de risico's en met betrekking tot het tijdstip en de plaats van de handeling. Daarnaast moet voor de verlening van een ontheffing of vrijstelling aan een aantal cumulatieve criteria zijn voldaan. Dit betekent dat er:

- geen andere bevredigende oplossing mag bestaan,
- de maatregelen niet mogen leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort en
- de ontheffing nodig is in verband met één van de volgende zes gronden:
    - het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
    - het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
    - ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
    - ter bescherming van flora of fauna;
    - voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten of voor de daarmee samenhangende teelt; of
    - om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

Internationaal beschermde soorten

Internationaal beschermde soorten zijn strikt beschermd

Deze soorten worden in de praktijk vaak aangeduid als de 'strikt beschermde soorten', omdat voor deze soorten alleen onder strikte voorwaarden ontheffing van een verbodsbepaling kan worden verkregen. Bekende voorbeelden van habitatsoorten zijn de drijvende waterweegbree, de rugstreeppad en de zandhagedis.

Verbodsbepalingen

De belangrijkste verboden uit de Wnb zijn:

- het opzettelijk doden of vangen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 1 Wnb)
- het opzettelijk verstoren van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 2 Wnb)
- het opzettelijk vernielen en rapen van eieren van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 3 Wnb)
- het beschadigen en vernielen van de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 4 Wnb)
- het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen en vernielen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 5 Wnb)
- het, anders dan voor verkoop, onder zich hebben of vervoeren van habitatsoorten (artikel 3.6 lid 2 Wnb).

Criteria voor ontheffing of vrijstelling

Gedeputeerde Staten kunnen van deze verboden ontheffing verlenen en Provinciale Staten kunnen bij verordening vrijstelling verlenen van deze verboden (artikel 3.8 lid 2 en 3.9 lid 2 Wnb). Er is een aantal (cumulatieve) criteria (opgesomd in artikel 3.8 lid 5 Wnb) om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen; deze worden slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat (alternatieventoets);
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- de ontheffing of vrijstelling nodig is:
    - in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
    - ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
    - in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
    - voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of
    - om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Overige beschermde soorten

Algemeen

Overige beschermde soorten zijn niet beschermd vanwege de Europese wet- en regelgeving. Het gaat hier om de in het wild levende diersoorten die worden genoemd in onderdeel A van de bijlage bij de Wnb. Voorbeelden zijn de hermelijn en de wezel ('A-soorten'). Daarnaast worden vaatplanten beschermd van de soorten die worden genoemd in onderdeel B in de bijlage bij de Wnb, zoals de akkerboterbloem en de muurbloem ('B-soorten'). Uit de wetsgeschiedenis is gebleken dat het nodig is om deze soorten bij wet aan te wijzen, omdat zij niet voldoende worden beschermd door enkel de zorgplicht. Het gaat daarbij in het bijzonder om soorten die in Nederland in hun voortbestaan worden bedreigd. Op de bijlagen zijn dan ook bijvoorbeeld de Rode Lijst-soorten aangewezen.

Verboden handelingen

Het is verboden op grond van artikel 3.10 lid 1 Wnb:
(a) in het wild levende A-soorten opzettelijk te doden of te vangen;
(b) de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de A-soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en
(c) B-soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.
De onder (a) en (b) genoemde verboden zijn niet van toepassing op de bos-, huisspits- en veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3 Wnb). Voor deze overige soorten gelden dus minder verboden dan voor de strikt beschermde soorten. Zo is bijvoorbeeld het (opzettelijk) verstoren van soorten niet verboden.

Ruimere afwijkingsmogelijkheden

Voor de overige soorten gelden bovendien ruimere afwijkingsmogelijkheden dan voor de strikt beschermde soorten. Artikel 3.8 Wnb (dat de afwijkingsmogelijkheden voor Habitatsoorten bepaalt) is grotendeels van overeenkomstige toepassing op de overige soorten. Dit betekent dat een ontheffing of vrijstelling slechts wordt verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat (alternatieventoets);
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- de ontheffing of vrijstelling nodig is:
    - in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
    - ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
    - in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
    - voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of
    - om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Anders dan voor Habitatsoorten, kan voor de overige soorten ook ontheffing of vrijstelling worden verleend als dit noodzakelijk is (artikel 3.8 lid 2):

- in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;

- ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
- ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
- ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
- ten behoeve van het algemeen belang.

Overzicht verbodsbepalingen Wet natuurbescherming (Ministerie van Economische Zaken, 2016)

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaat-sen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplanting-splaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan

boerenverstand én meer!

Landschappelijk inpassingsplan

Berken 9 Milheeze

Wijziging agrarisch bedrijf naar wonen en oprichting drie Ruimte-voor-ruimtewoningen

Opgesteld door:
Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk

Datum rapportage:
18 mei 2021

INLEIDING

Op de locatie Berken 9 te Milheeze is een pluimveehouderij met een bedrijfswoning gevestigd. Hierop is het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ van toepassing. Ter plaatse van de locatie Berken 9 is een gekoppeld bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ aanwezig. De bedrijfswoning bevindt zich in vervallen staat en heeft in het bestemmingsplan de ‘specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand’. Binnen het bestemmingsvlak zijn de oude pluimveestallen nog aanwezig.

De initiatiefnemer is voornemens de boerderij op de locatie Berken 9 te herbouwen en te gebruiken als burgerwoning. Daarnaast wil hij een drietal Ruimte-voor-ruimtewoningen oprichten op de gronden behorende bij de veehouderijlocatie.

Deze ontwikkeling is in strijd met de regels van het vigerend bestemmingsplan; er wordt een drietal woningen gerealiseerd binnen een agrarische bestemming. Daarnaast dient de agrarische bedrijfsbestemming te worden gewijzigd in de bestemming ‘Wonen’ ten behoeve van het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

Een van de voorwaarden bij de ontwikkeling is dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. Onderhavig rapport vormt de onderbouwing voor de landschappelijke inpassing van de locatie.

UITGANGSPUNTEN HANDREIKING KWALITEITSVERBETERING LANDSCHAP

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het 'bestaand stedelijk gebied' moet op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit beleid vertaald in een handreiking kwaliteitsverbetering landschap. Deze notitie is van toepassing op ontwikkelingen in het buitengebied, waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden ingedeeld in een tweetal categorieën:

- 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.

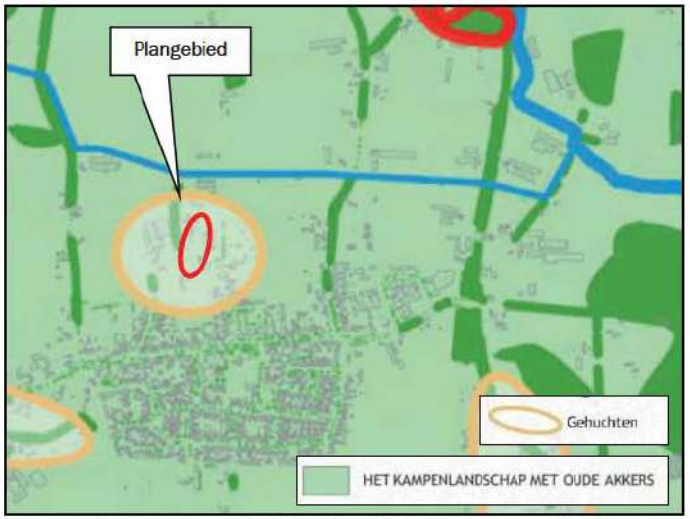
De ontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bedrijf naar de bestemming 'Wonen' na bedrijfsbeëindiging en valt daarmee binnen categorie 2. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, waarbij deze dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan en 20% van de omvang van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inpassing ingezet dient te worden. Daarnaast is een aanvullende investering vereist op basis van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling.
Voor de Ruimte-voor-ruimtewoningen geldt dat deze landschappelijk dienen te worden ingepast; een aanvullende investering voor deze ontwikkeling is niet vereist.

De woonbestemmingen hebben in de beoogde situatie een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.535 m². Dit betekent dat circa 710 m² dient te worden ingeplant (20%).

UITGANGSPUNTEN BEELDKWALITEITSPLAN

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

Het plangebied is gelegen in de zone 'kampenlandschap met oude akkers' (zie volgende figuur).



Figuur 1: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Een langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting zorgde voor gunstige, hoge en droge, omstandigheden waarop men zich van oudsher

vestigde. Op de dekzandrug zijn dan ook de meeste dorpen en gehuchten van Gemert-Bakel te vinden. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, hetgeen ideaal was voor een gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt). Het kampenlandschap bestaat uit individuele akkers. Ieder kamp bestaat uit akkers op de hoger gelegen dekzandrug, grasland langs de beekjes tussen de ruggen, en het boerenerf tussen de hoger gelegen akkers en de lager gelegen weilanden, op de flank van de rug.

In het kampenlandschap met oude akkers dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Hierbij moeten de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- Behouden van het kleinschalige, groene karakter;
- Altijd beplanting toevoegen aan het landschap ter versterking of herstel van het aaneengesloten netwerk aan landschapselementen. In beginsel op de locatie zelf;
- In stand houden van de grillige verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Onbebouwd en onbeplant laten van de bolle akkers, vanwege de waarde van de openheid en de beleefbaarheid van de glooiing in het landschap;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals zandpaden, beken en steilranden.

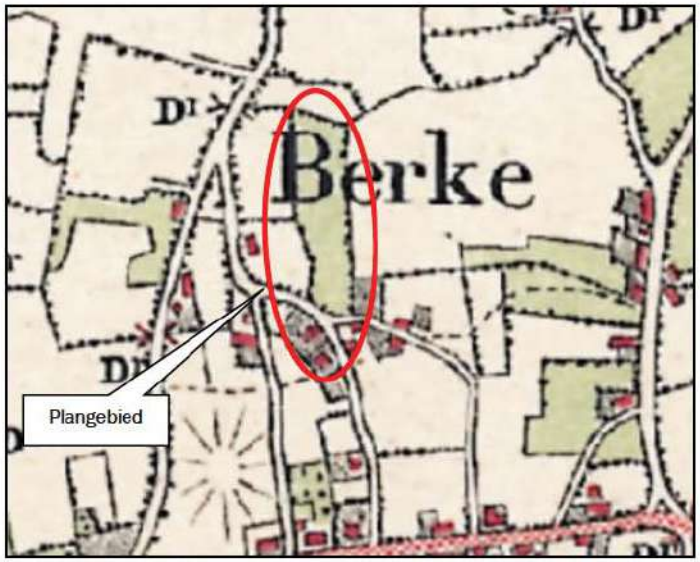
Voor de maat en schaal van de erfbeplanting worden de volgende eisen aangehouden.

Het type landschapselementen is afhankelijk van de mate waarin de nieuwe ontwikkeling beeldbepalend dreigt te worden. Het kampenlandschap kenmerkt zich door hoog opgaande beplanting. Uitsluitend het gebruik van struweel is niet voldoende voor een goede landschappelijke inpassing. Er dient er altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. De maat en schaal van de erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing.
Landschapselementen die toegepast kunnen worden zijn: houtwallen-/singels, bomenrijen, bomengroepen en/of boomgaarden.

Bij het bereiken van de gewenste uitstraling van het landschap dient aandacht te worden geschonken aan het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten (zoals de oude akkers) en het herstellen/versterken van zichtlijnen.

UITGANGSPUNT OORSPRONKELIJKE LANDSCHAPSSTRUCTUUR

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan voor deze locatie wordt aangesloten bij de oorspronkelijke landschapsstructuur ter plaatse van het plangebied zoals deze aanwezig was in het begin van de 20e eeuw (zie volgende figuur).



Figuur 2: Uitsnede historische topografische kaart omstreeks 1900

In de oorspronkelijke structuur is sprake van kleinschalige verkaveling waarbij de kavels worden gescheiden door bomenrijen op de erfgrenzen.
Ondanks ontwikkelingen als schaalvergroting in de landbouw is deze structuur ter hoogte van het buurtschap Berken grotendeels in tact gebleven.

ONDERBOUWING INPASSINGSPLAN

Het perceel waar de pluimveestallen staan is, op de zuidwestzijde na, volledig omzoomd door een volgroeide bomenrij. Daarvan staan de bomen aan de westelijke perceelsgrens op grond van de initiatiefnemer. Dit landschapselement is kenmerkend voor het landschap ter plaatse begin 20e eeuw en vormt dan ook een karakteristiek element. Deze bomenrij blijft dan ook gehandhaafd en wordt in het bestemmingsplan bestemd als 'Natuur' met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – landschapselement' (breedte van bestemming bedraagt 5 meter). Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van kleinere, beeldbepalende landschapselementen in de vorm van opgaand groen als houtwallen, houtsingels en bomenrijen.
Met deze bestemming wordt bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning houtopstanden en bomen te kappen. Gelet op de specifieke aanduiding dient bij kap van bomen voldoende te worden herplant om te voldoen aan de bestemmingsregels.

Zowel ten westen als ten oosten van de woonbestemmingen aan de weg Berken is een bosje gelegen bestaande uit diverse inheemse bomen en struik- en boomvormers (totale oppervlakte 1.140 m²). Deze elementen dragen in belangrijke mate bij aan de landschappelijke inpassing van de twee woningen, zowel vanuit zuidelijke als noordelijke richting. Deze bosjes blijven dan ook gehandhaafd en worden uitgedund waar nodig.

De Ruimte-voor-ruimtekavels aan de Fransenhof zullen worden gescheiden door een zone van 7 meter breed. Deze zone loopt door aan de zuidzijde van de noordoostelijke kavel. Binnen deze zone wordt een wandelpad aangelegd die de Fransenhof met de Geerdenhof verbindt (breedte pad: 1,5 m).
Aan één zijde van het wandelpad wordt een struweelsingel (in totaal 2: totale oppervlakte: 200 m²) gerealiseerd met een breedte van 4 meter. Tussen deze singels en het wandelpad wordt een grasberm aangelegd ten behoeve van het onderhoud van de singels.
Door de struweelsingels wordt het wandelpad van de kavels afgeschermd.

Ten noorden en oosten van deze Ruimte-voor-ruimtekavels wordt een bosplantsoen aangeplant ter afscheiding van deze kavels van de noordelijk gelegen woningen aan de Fransenhof (totale oppervlakte: 590 m²; breedte: 6 meter). De waterbergingsvoorzieningen (zaksloten) worden tussen het bosplantsoen en de erfverharding van de inritten aangelegd. Hierbij wordt ten minste een meter berm tussen de erfverharding en de zaksloten aangehouden. Hierdoor kan het water eenvoudig vanaf de erfverharding via de berm worden afgevoerd naar de zaksloten.

Aan de zuidzijde van de noordwestelijke kavel wordt een struweelhaag (100 m²) aangeplant die als afscheiding dient met het zuidelijke gelegen agrarisch perceel.

Aan de noordzijde van de Ruimte-voor-ruimtekavel aan de Berken wordt een beukenhaag aangebracht (lengte: 28 m).

De erfbeplanting en erfinrichting voor beide woningen (dat als het ware als een ensemble moet worden beschouwd) zullen op elkaar afgestemd worden zodat het als één geheel in het gebied opgenomen wordt.

In totaal bedraagt de oppervlakte aan nieuwe beplanting circa 900 m² (struweelsingels, bosplantsoen, beukenhaag). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale vereiste oppervlakte van 710 m².

Middels deze beplanting wordt invulling gegeven aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan die gelden binnen het kampenlandschap.
De ontwikkeling voldoet ook aan de eisen uit de ‘Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel’.

In het kader van de Wet natuurbescherming wordt aan de rand van het plangebied in de bestaande bomen een drietal steenuilennestkasten opgehangen ter mitigatie (zie tekening landschappelijk inpassingsplan). Deze dienen te worden behouden.

Verder is een bestaande berg puin in het plangebied aangeduid; dit betreft een bestaande roestplaats van een steenuil. Deze berg dient te worden afgebakend en beschermd (tijdens de sloop van de stallen), totdat mitigerende maatregelen hebben plaatsgevonden en de steenuil geen gebruik meer maakt van de roestplaats.

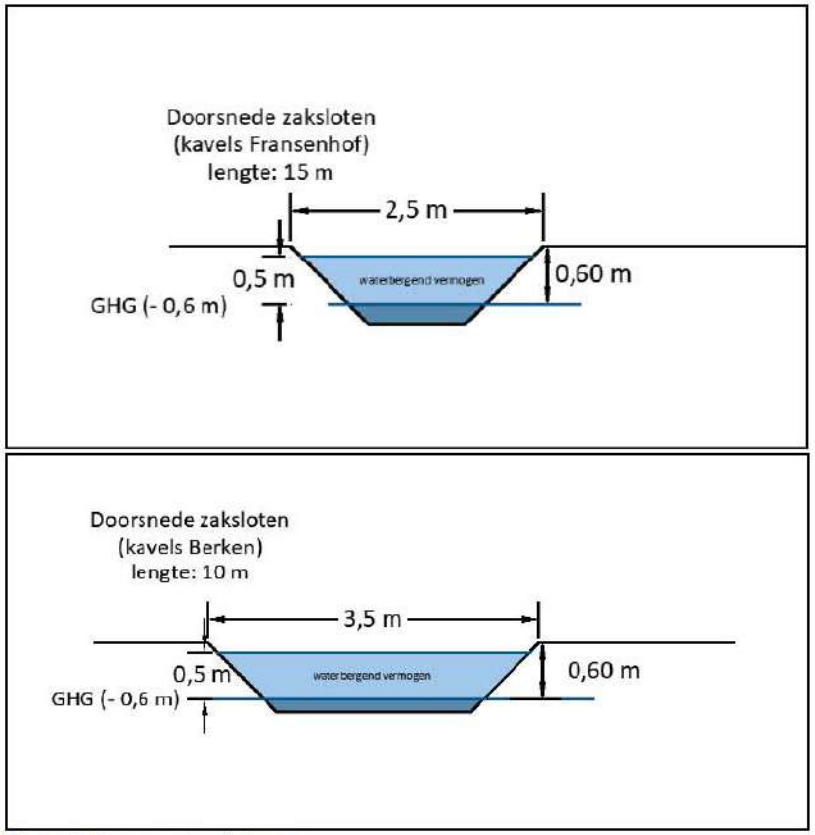
HEMELWATERBERGING

Verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

De ontwikkeling ziet enerzijds op de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de sloop van de boerderij met bijgebouwen en anderzijds op de oprichting van nieuwe woningen. In totaal wordt circa 1.655 m² gesloopt en een oppervlakte van maximaal 1.000 m² (woningen en bijgebouwen) gebouwd. Dit betekent een afname van de oppervlakte verhard oppervlak. Op basis van de Keur van het waterschap is geen compenserende maatregel noodzakelijk. Dit is wel het geval op basis van het GWTP.
Er dient een hoeveelheid van 1.000 * 0,06 = 60 m³ te worden geborgen in het totale plan. Bij elke woning wordt een hemelwaterberging gerealiseerd met een capaciteit van 15 m³.

Dimensionering infiltratievoorziening

Bij zowel de noordelijke woningen als de woningen aan de Berken wordt een hemelwaterberging gerealiseerd in de vorm van een zaksloot, waarnaar het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding wordt afgevoerd en kan infiltreren. Bij de dimensionering van de voorzieningen dient rekening te worden gehouden met hoogste grondwaterstand van 60 centimeter ter plaatse van de te realiseren zaksloten. Rekening houdend met een waking van 10 centimeter dienen de sloten een minimale oppervlakte te krijgen van minimaal 30 m². De verhouding van het talud bedraagt 1:1. In het landschappelijk inpassingsplan is de locatie van de sloten weergegeven (zie volgende figuur).



Figuur 3: Doorsnede zaksloten

SOORTENLIJST NIEUWE BEPLANTING en ONDERHOUDSPLAN

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuwe struweelsingel (rondom wandelpad) (200 m²)				
10 st.	Gelderse roos	*Viburnum opulus*	60-80	Breedte singel: 4 meter
20 st.	Hazelaar	*Corylus avellana*	60-80	
20 st.	Tweestijlige meidoorn	*Crataegus laevigate*	60-80	Geen boomvormers
20 st.	Krent	*Amelanchier lamarckii*	60-80	Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 3 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken
25 st.	Gewone vuilboom	*Rhamnus frangula*	60-80	
25 st.	Hondsroos	*Rosa canina*	60-80	Onderhoud en beheer: • Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de singel elke 3 jaar (afwisselend) • Grasberm tussen wandelpad en struweelsingels ter onderhoud
Nieuwe struweelsingel (zuidelijk van noordwestelijke RvR-kavel) (100 m²)				
10 st.	Gelderse roos	*Viburnum opulus*	60-80	Breedte singel: 3 meter
10 st.	Hazelaar	*Corylus avellana*	60-80	
10 st.	Tweestijlige meidoorn	*Crataegus laevigate*	60-80	Geen boomvormers
10 st.	Krent	*Amelanchier lamarckii*	60-80	Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 2 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken
10 st.	Gewone vuilboom	*Rhamnus frangula*	60-80	
10 st.	Hondsroos	*Rosa canina*	60-80	Onderhoud en beheer:

				• Periodiek dunnen en snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk • Afzet deel van de singel elke 3 jaar (afwisselend)

Aantal	Nederlandse naam	Latijnse naam	Maat	Bijzonderheden
Nieuw bosplantsoen (tussen Fransenhof en noordwestelijke RvR-kavel) (totale oppervlakte: 140 m²)				
3 st.	Beuk	*Fagus sylvatica*	14-16	Beplantingswijze boomvormers: • Niet in strakke, maar 'natuurlijke' rij, met struikvormers door elkaar planten • Plantafstand: 5-8 meter Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 4 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter • 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken • 'Natte soorten' aan oever zaksloot Onderhoud en beheer: • Beste bomen (beste/gezondste groeier) 'natuurlijk' door laten groeien • Afzetten struikvormers en andere boomvormers: gemiddeld elke 5-7 jaar • Snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk
2 st.	Zwarte els	*Alnus glutinosa*	14-16	
10 st.	Schietwilg	*Salix alba*	60-80	
10 st.	Gewone vogelkers	*Prunus padus*	60-80	
10 st.	Vuilboom	*Rhamnus*	60-80	
20 st.	Tweestijlige meidoorn	*Crataegus laevigate*	60-80	
20 st.	Hazelaar	*Corylus avellana*	60-80	
20 st.	Gelderse roos	*Viburnum opulus*	60-80	
Nieuw bosplantsoen (ten noorden en oosten van noordoostelijke RvR-kavel) (totale oppervlakte: 450 m²)				
2 st.	Winterlinde	*Tilia cordata*	14-16	Beplantingswijze boomvormers: • Niet in strakke rij, met struikvormers door elkaar planten • Plantafstand: 5-8 meter Beplantingswijze struikvormers: • Maximaal 5 rijen • Plantverband: driehoeksverband 1,25 x 1,25 meter
2 st.	Zwarte els	*Alnus glutinosa*	14-16	
3 st.	Lijsterbes	*Sorbus aucuparia*	14-16	
3 st.	Beuk	*Fagus sylvatica*	14-16	
20 st.	Schietwilg	*Salix alba*	60-80	
20 st.	Gewone vogelkers	*Prunus padus*	60-80	
20 st.	Vuilboom	*Rhamnus*	60-80	
40 st.	Tweestijlige	*Crataegus laevigate*	60-80	

	meidoorn			• 3-jarig plantmateriaal • Langzame groeiers in de rand verwerken • 'Natte soorten' aan oever zaksloot Onderhoud en beheer: • Beste bomen (beste/gezondste groeier) 'natuurlijk' door laten groeien • Afzetten struikvormers en andere boomvormers: gemiddeld elke 5-7 jaar • Snoeien overhangende takken gedurende het gehele jaar; • Dunningswerkzaamheden en het eventueel terugzetten van beplanting verrichten in de periode tussen 1 oktober en 15 maart • Langzame groeiers sparen en snoeien indien noodzakelijk
40 st.	Hazelaar	*Corylus avellana*	60-80	
30 st.	Gele kornoelje	*Cornus mas*	60-80	
30 st.	Krent	*Amelanchier lamarckii*	60-80	
30 st.	Gelderse roos	*Viburnum opulus*	60-80	
Nieuwe beukenhaag (totale lengte: 28 m¹)				
140 st.	Beuk	*Fagus sylvatica*	80/100	Beplantingswijze: • 1 rij • 5 planten per m² • Eindhoogte: variërend tussen 1 en 2 meter Onderhoud en beheer:: • 2 x per jaar snoeien

Agron advies

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel.: 0492 347 761

Landschappelijk inpassingsplan
Berken/Fransenhof Milheeze

proj. leider:	
getekend	
schaal:	1:1.000
datum:	29-04-2020
gewijzigd:	18-05-2021
formaat:	A3
werk nr.:	DN123.RO01

Bijlage 6 Rapportages archeologische onderzoeken

Transect-rapport 2866

Milheeze, Berken 9

Gemeente Gemert-Bakel (NB)

Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en
Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase

transect

ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ▸ ADVIES

transect
ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ▸ ADVIES

Overijsselhaven 127
3433 PH Nieuwegein

T: 030-7620705
E: informatie@transect.nl

Colofon

Titel	Milheeze, Berken 9, gemeente Gemert-Bakel (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.
Rapportnummer	Transect-rapport 2866
Auteur	
Versie	Versie 1.2
Datum	08-09-2020
Projectnummer	20050104
Onderzoeksmelding	4875945100
Opdrachtgever	Agron Advies b.v. Pastoor van Schijndelstraat 33a 5469 PS Boerdonk
Uitvoerder	Transect b.v. Overijsselhaven 127 3433 PH Nieuwegein
Bevoegde overheid	Gemeente Gemert-Bakel
Adviseur bevoegde overheid	Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant,
Beheer en plaats documentatie	Transect b.v., Nieuwegein
Toetsing rapport bevoegde overheid	Nog niet goedgekeurd
Omslagafbeelding	Zicht op de boerderij aan de Berken 9 ten tijde van het veldonderzoek op 08-07-2020

Autorisatie		
Naam	Datum	Paraaf
	13-07-2020	

ISSN: 2211-7067

© Transect, Niewegein

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers.

Transect aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

transect
ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK ▸ ADVIES

Overijsselhaven 127
3433 PH Nieuwegein

T: 030-7620705
E: informatie@transect.nl

Samenvatting

In opdracht van Agron Advies b.v. heeft Transect b.v. in juli 2020 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in een plangebied aan de Berken 9 in Milheeze (gemeente Gemert Bakel). De aanleiding voor dit onderzoek vormde een voorgenomen herontwikkeling, waarbij in het plangebied (circa 7500 m²) de bestaande woning en stallen gesloopt zullen worden en vier nieuwe woningen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 600 m² zullen worden gebouwd. Hiervoor is voor het plangebied een bestemmingsplanwijziging nodig. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en hiermee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Het onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), verkennende fase, om antwoord te kunnen geven op de volgende vragen:

- Hoe heeft het plangebied oorspronkelijk in het natuurlijk landschap gelegen?
- Zijn er binnen de bodemopbouw archeologisch relevante niveaus te onderscheiden en hoe diep liggen deze?
- In hoeverre zijn de archeologisch relevante niveaus nog intact (verstoring, erosie, afdekkend substraat)?
- Wat is de archeologische verwachting van het plangebied en in hoeverre is deze te differentiëren in laag, middelhoog en hoog?

Conclusie
In het bureauonderzoek is voor het plangebied een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd vastgesteld, gebaseerd op de ligging van het plangebied op een dekzandwelving. Deze dekzandwelving zal vanaf het Laat-Paleolithicum B gunstige omstandigheden voor bewoning gehad hebben en zal zeker gedurende het Neolithicum – Vroege Middeleeuwen een aantrekkelijke plek voor zowel bewoning als landbouw zijn geweest. Vanaf de Late Middeleeuwen is het gebied in ontginning gebracht, waarna het plangebied in het gehucht De Berken is komen te liggen. In elk geval in het zuidelijk deel van het plangebied heeft gedurende de 18e en 19e eeuw een erf gelegen, dat mogelijk oudere voorgangers heeft gehad. Archeologische resten worden verwacht in de top van het dekzand. Ter plaatse van de bestaande stallen met een mestkelder is het dekzand waarschijnlijk reeds verstoord geraakt.

Aan de hand van het veldonderzoek is deze verwachting bevestigd:

- De hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd is te handhaven. Deze verwachting is gebaseerd op het aantreffen van een archeologisch relevante bodemopbouw in het zuidelijk deel van het plangebied, rondom het historische erf aan de Berken 9. Hier is sprake van een oud bouwlanddek op een BC/Cg-horizont, waardoor sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd vanaf een diepte van 60-70 cm -Mv (23,8-24,1 m +NAP).

- In het noordelijk deel van het plangebied is een hoge verwachting vastgesteld op het aantreffen van archeologische resten uit het Neolithicum – Late Middeleeuwen. Hier is op het dekzand sprake van een menglaag waarin zowel het bouwlanddek als de top van het oorspronkelijke dekzand vertegenwoordigd zijn. Hiermee is de top van het dekzand weliswaar aangetast geraakt waardoor sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van resten uit het Laat-Paleolithicum B en Mesolithicum, maar kunnen nog wel grondsporen worden aangetroffen uit de periode Neolithicum – Nieuwe tijd vanaf een diepte van 55-80 cm -Mv (23,6-24,0 m +NAP).

- Ter plaatse van de bestaande stallen voorzien van mestkelders is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Het dekzand is hier verstoord geraakt tot een diepte van 23,4 m +NAP (155 cm -Mv; boring 4), waardoor het onwaarschijnlijk is dat hier nog sprake is van archeologische resten. Dit is een bevestiging van hetgeen is vastgesteld in het bureauonderzoek.

Advies
Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is voor circa 5000 m² van het plangebied sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten (zie ook bijlage 8). Wij adviseren daarom om in het kader van de bestemmingsplanwijziging de hoge verwachting te handhaven. In het kader van de benodigde omgevingsvergunning voor de sloop van de boerderij en de bouw van woningen adviseren wij een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO), dat moet worden uitgevoerd volgens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Specifiek ter plaatse van de vervallen boerderij aan de Berken 9 worden archeologische resten verwacht direct onder het huidige vloerniveau en tussen de huidige funderingen. Daarom adviseren wij om na afloop van de bovengrondse sloop de ondergrondse sloop en het aanleggen van de nieuwe funderingssleuven onder archeologische begeleiding plaats te laten vinden (volgens een goedgekeurd PvE, AB conform protocol IVO-P of DO).

Daar waar sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische resten adviseren wij om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen, de sloop van de stallen met mestkelders. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt tocht archeologische resten worden aangetroffen, dan wijzen wij op de wettelijke plicht dergelijke toevalsvondsten <u>direct</u> te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Gemert-Bakel (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Gemert-Bakel, om op basis van de resultaten van dit onderzoek en het afgegeven advies te bepalen of en in welke vorm vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd.