

## Ruimtelijke procedure

“BURG. NOOIJENLAAN 2A DE RIPS”

### **Colofon**

Rapport: Ruimtelijke procedure Burg. Nooijenlaan 2a De Rips  
Rapportnummer: 5459BS0117  
Status: Definitief  
Datum: November 2018

### **Opdrachtnemer**

G&O Consult  
Postbus 12  
5845 ZG Sint Anthonis  
www.go-consult.nl

Burgemeester Wijtvlietlaan 1  
5764 PD De Rips

### **Contactpersoon**

Drs. J.M.G. Wentink  
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling  
0493 – 597 505  
awentink@go-consult.nl



©Oktober 2018

G&O Consult, Postbus 12, NL-5845 ZG Sint Anthonis,  
Tel: (0493) 597505  
fax: (0493) 597509  
www.go-consult.nl

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

## INHOUDSOPGAVE

---

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1 Achtergrond.....	4
1.2 Doel.....	4
1.3 Plangebied .....	5
1.4 Bestemmingsplan .....	5
1.4 Leeswijzer .....	6
<b>HOOFDSTUK 2 PROJECTPROFIEL .....</b>	<b>7</b>
2.1 Huidige situatie.....	7
2.2 Toekomstige situatie.....	8
<b>HOOFDSTUK 3 GEBIEDSPROFIEL .....</b>	<b>10</b>
3.1 ruimtelijke Structuur.....	10
3.2 Functies.....	11
<b>HOOFDSTUK4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>12</b>
4.1 Nationaal kader .....	12
4.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i> .....	12
4.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i> .....	12
4.1.3 <i>Conclusie</i> .....	13
4.2 Provinciaal beleid.....	13
4.2.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant</i> .....	13
4.2.2 <i>Verordening ruimte</i> .....	14
4.2.3 <i>Conclusie</i> .....	15
4.3 Gemeentelijk beleid.....	15
4.3.1 <i>Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021</i> .....	15
4.3.2 <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i> .....	15
4.3.3 <i>Handreiking kwaliteitsverbetering</i> .....	17
4.3.4 <i>Conclusie</i> .....	17
<b>HOOFDSTUK 5 OVERIGE ASPECTEN.....</b>	<b>18</b>
5.1 Milieu .....	18
5.1.1 <i>Bodem</i> .....	18
5.1.2 <i>Lucht</i> .....	18
5.1.3 <i>Geur</i> .....	19
5.1.4 <i>Geluid</i> .....	20
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i> .....	20
5.2 Water .....	21
5.3 Natuur.....	22
5.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i> .....	22
5.3.2 <i>Soortenbescherming</i> .....	23
5.4 Cultuurhistorie.....	23
5.5 Archeologie.....	24
5.6 Duurzaamheid.....	24
5.7 Mobiliteit .....	24
5.8 Feitelijke belemmeringen .....	25
<b>HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>26</b>
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	26
6.2 Economische uitvoerbaarheid .....	26
<b>HOOFDSTUK 7 BIJLAGEN.....</b>	<b>27</b>



### 1.3 PLANGEBIED

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Burgemeester Nooijenlaan 2 en 2a te De Rips. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Gemert-Bakel, sectie K, perceel 4284 (2) en 4425 (2a).

Figuur 1  
Topografische kaart van de locatie.

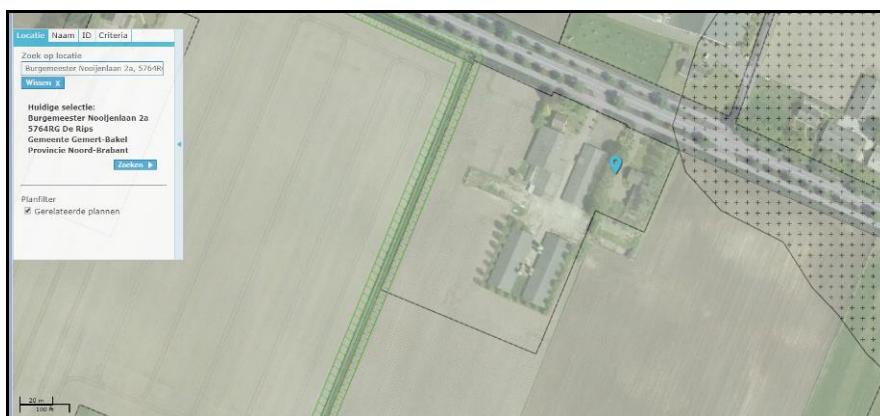


### 1.4 BESTEMMINGSPAN

Voor de locatie is op 5 juli 2018 vastgesteld het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017”.

In voornoemd bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Agrarisch bedrijf’ met de maatvoering ‘Maximum aantal wooneenheden: 2’ en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Verder is de locatie gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – ihcs’.

Figuur 2  
Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied 2017”.



In het vervolg van deze onderbouwing wordt eerst de locatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de omgeving beschreven. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe het plan zich verhoudt tot het beleid op rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren project dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het project zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd.

In hoofdstuk 6 is er aandacht voor de economische aspecten en de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waaronder de gevoerde omgevingsdialoog. Tot slot zullen de bijlagen bestaan uit de in het kader van deze ruimtelijke procedure uitgevoerde onderzoeken en aanvullende stukken.

# HOOFDSTUK **2** PROJECTPROFIEL

---

## 2.1 HUIDIGE SITUATIE

Op onderhavige locatie met nummer 2a is een (voormalige) bedrijfswoning aanwezig met een aangebouwd en een vrijstaand bijgebouw. Dit perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Gemert-Bakel, sectie K, perceel 4425.

Aan de oostzijde is het agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een gemengd bedrijf met een vergunning voor 13 zoogkoeien met 211 stuks jongvee en 960 vleesvarkens.

Figuur 3  
Luchtfoto plangebied



Het agrarisch bedrijf met nummer 2 beschikt over een eigen agrarische bedrijfswoning met direct daarachter twee stallen voor het rundvee en daarachter twee varkensstallen. Ook is er een sleufsilos aanwezig haaks op de bebouwing. Dit perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Gemert-Bakel, sectie K, perceel 4284.

Het overige deel van het terrein, dat niet bebouwd is, betreft groene erfinrichting annex tuin en akkerland. De gehele locatie heeft een groene aanblik.



**Figuur 4**  
Aanzicht Burgemeester  
Nooijenlaan 2a De Rips.



**Figuur 5**  
Aanzicht Burgemeester  
Nooijenlaan 2 De Rips.



## 2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De woning aan de Burgemeester Nooijenlaan 2a krijgt de aanduiding 'plattelandswoning'. Met deze aanduiding wijzigt enkel het toegestane gebruik van de woning aan de Burgemeester Nooijenlaan 2a. Met deze aanduiding is het ook toegestaan dat de woning bewoond wordt door een burgerfamilie die geen enkele binding heeft met het agrarisch bedrijf ter plaatse. De woning wordt dus niet omgezet in een burgerwoning. Dit betekent dat de planologische status van de woning niet wijzigt en bij het aanwezige agrarische bedrijf blijft horen. Milieutoetsing van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de woning is derhalve ook in de toekomst niet van toepassing. Dit conform het gestelde in de Wet Plattelandswoning. In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt nader ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

Fysiek gezien wijzigt er ten opzichte van de huidige situatie niets. Er is geen sprake van een uitbreiding of wijziging van de bestaande woning. De wijziging heeft louter betrekking op de wijziging van de functie van de woning zodat ook burgerbewoning is



toegestaan. Ook komt de aanduiding 'plattelandswoning' enkel op deze woning en bijbehorende gronden te liggen. De locatie is daarbij reeds afdoende landschappelijk ingepast hetgeen wordt vastgelegd middels bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan.

De huidige eigenaar en vergunninghouder van de agrarische inrichting is zich aan het beraden over de toekomst van het agrarisch bedrijf. Er zijn nog geen concrete plannen, laat staan lopende procedures in het kader van de Wro of Wabo. Derhalve kan in voorliggende procedure hier nog geen relatie mee worden gelegd. Wel is er goed contact tussen de beide partijen en heeft de eigenaar van het agrarisch bedrijf een 'akkoordverklaring' ondertekend in relatie tot de plattelandswoning. De komst van de aanduiding plattelandswoning is planologisch ook geen belemmering voor eventuele toekomstige herbestemmingen of nevenbestemmingen van het agrarisch bedrijf. De plattelandswoning blijft bestemd als een bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwvlak. In geval het agrarisch bedrijf wordt voortgezet in de huidige dan wel andere vorm, is de plattelandswoning geen belemmering daar het door dit bedrijf beoordeeld kan worden als (eigen) bedrijfswoning. In geval het agrarisch bedrijf wordt beëindigd, is de plattelandswoning ook geen belemmering bij een eventuele omzetting naar een andere bestemming. Voor beide woningen gelden dezelfde milieuomstandigheden ten aanzien van omliggende bedrijven. Ook maakt het daarbij niet uit of het een bedrijfswoning dan wel plattelandswoning betreft. In beide gevallen dient onderhavige woning mede betrokken te worden in de afweging of een eventuele omzetting naar een andere bestemming van het gehele agrarisch bedrijf mogelijk is. Daarbij heeft ten aanzien van de plattelandswoning al een beoordeling van de verschillende milieuaspecten plaats gevonden en zijn hier geen belemmeringen in naar voren gekomen.

## **3.1** RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De planlocatie bevindt zich ten oosten van het dorp De Rips. Stedenbouwkundig gezien is de locatie gelegen in het buitengebied van het dorp De Rips aan de doorgaande weg (N277) richting Vredepeel en Venray. De Middenpeelweg (N277) is als militaire weg voor de vliegbasis aangelegd. De Rips is een ontginningsdorp met circa 1.200 inwoners.

In het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel is de locatie gelegen in het 'Jonge ontginningen' en meer specifiek het hierbinnen gelegen 'Landbouwontwikkelingsgebied'. De veenontginningen vanaf 1900 zijn voor de maatstaven van die tijd grootschalig ingericht. Op de nattere delen van dit gebied zijn van oorsprong vooral rundveehouderijen en op de drogere delen is voornamelijk sprake van bosbouw. Dit patroon bepaalt het huidige landschap: er is sprake van zowel grootschalige open ruimten en grootschalig, gesloten bos. De percelen zijn groter dan bij de heideontginningen en de vorm is meer vierkant. De aanleg van woonkernen, bossen en laanbeplantingen hebben het oorspronkelijk open gebied verdicht.

In ruimtelijk opzicht verschillen deze gebieden niet veel van de jonge ontginningen. Het betreft ook hier gebieden met een heldere, rechte verkaveling en een agrarische functie. Het landschap is open en de ontginningslinten worden veelal begeleid door eiken. De bebouwing staat op relatief grote afstand van elkaar en is vooral georiënteerd op de ontginningslinten. Vanaf de linten zijn verre doorzichten in het open landschap.

Onderhavige ontwikkeling heeft enkel betrekking op het gebruik van een bestaande woning op een bestaande locatie. Om deze reden is het streefbeeld niet geheel van toepassing. Wel kan het volgende aangehaald worden. In De Rips geldt dat de aanleg van robuuste groenelementen tussen de bedrijven verplicht is. De forse groenelementen bestaan dan uit productiehout en moeten ook grote volumes krijgen. Op het erf dient de beplanting bij de kavelstructuur van het landbouwontwikkelingsgebied aan te sluiten. Dat betekent aan de voor- en zijkant van het erf de aanwezigheid van robuuste groenelementen. Hierbij ligt het gebruik van Eik en Berk het meest voor de hand.

Onderhavige bestaande locatie beschikt over een groenstrook rondom en ook het voorerf is groen ingericht, zie de foto's in paragraaf 2.1. Verder is het streefbeeld dat de bedrijfsbebouwing haaks op de as van de weg staat. Hier is in de bestaande situatie reeds sprake van.

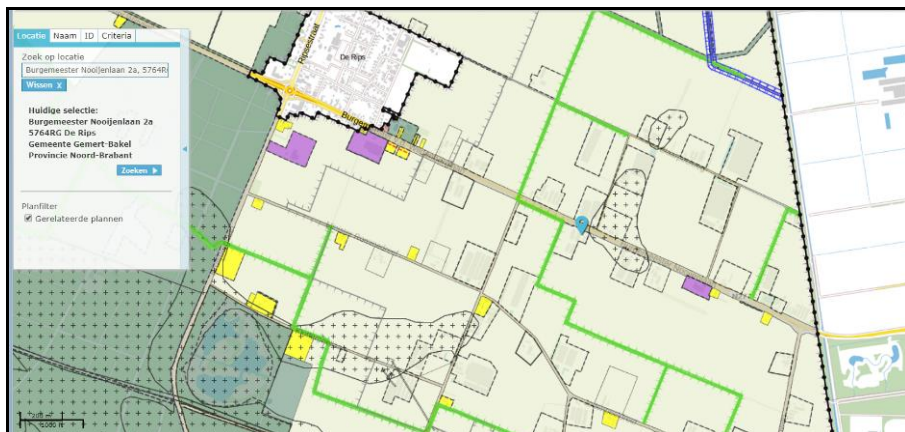
Figuur 6  
Luchtfoto  
planomgeving.



### 3.2 FUNCTIES

De omgeving van de locatie heeft de bestemming 'Agrarisch'. Deze gronden zijn in gebruik voor grondgebonden landbouw, zowel bouwland als grasland. Verder zijn er veel agrarische bedrijven aanwezig in de omgeving. Veelal in de vorm van een intensieve veehouderij, zoals aan de overzijde van de weg. Daarnaast is er iets verderop ook een niet-agrarisch bedrijf aanwezig en enkele burgerwoningen.

Figuur 7  
Uitsnede verbeelding  
bestemmingsplan  
"Buitengebied 2017".



# 4

## HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

---

### 4.1 NATIONAAL KADER

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 23 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

De belangrijkste verandering is het terugtreden van de rijksoverheid op het gebied van ruimtelijke ordening. Lagere overheden, waaronder provincies en gemeenten krijgen een grotere rol volgens het principe 'decentraal, tenzij...'. De gebruiker moet weer centraal komen te staan. Het Rijksbeleid richt zich daarom op het vereenvoudigen van de regelgeving en heeft dertien rijksbelangen benoemd waar het Rijk de verantwoordelijkheid houdt. Het Rijk verwacht dat medeoverheden zich eveneens inzetten voor meer eenvoud en integratie op het gebied van ruimtelijke regelgeving. Hierdoor zal de bestuurlijke druk afnemen en ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit.

Het Rijk heeft drie doelen geformuleerd en per doel een aantal nationale belangen. Voor deze nationale belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil zij resultaten boeken op de middellange termijn (2028).

De provinciën dienen deze nationale belangen te verankeren in hun eigen structuurvisies. Via de provinciale belagen en de provinciale Verordening Ruimte wordt het beleid vastgelegd voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. De gemeenten zijn vervolgens gehouden om het provinciale kader te vertalen in hun eigen beleid.

#### 4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project

Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

De onderwerpen geregeld in het Barro moeten op provinciaal niveau vertaald worden. Doen de provinciën niet dan schaden zij de nationale belangen. De Barro werkt in deze hetzelfde als de provinciale verordeningen ruimte voor gemeenten.

#### 4.1.3

#### *Conclusie*

Op het plangebied als zodanig wordt in het Rijksbeleid niet specifiek ingegaan. Het rijksbeleid heeft geen specifieke gevolgen voor het plangebied en biedt mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Geen van de nationale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de nationale overheid.

## 4.2

## **PROVINCIAAL BELEID**

### 4.2.1

### *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant*

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De nieuwe Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven. Provinciale Staten besloten in 2008 tot een beperkte herziening van het ruimtelijk beleid op basis van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, waarin de landschapsvisie wordt geïntegreerd.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

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: BrabantStad
10. Groene geleidingszones tussen steden
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen
12. Economische kennisclusters
13. (inter)nationale bereikbaarheid
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

### Structurenkaart

Het projectgebied ligt in het kader van de Structuurvisie in Gemengd landelijk gebied.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

In onderhavige situatie is er sprake van een vrijkomende agrarische bedrijfswoning. In het plan is rekening gehouden met (de ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven en woonfuncties. Ook wordt in navolgende onderbouwing aangetoond dat zorgvuldig rekening is gehouden met de aanwezige waarden in de omgeving. De ontwikkeling wonen past daarmee in de visie van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte.

#### 4.2.2

#### Verordening ruimte

Naast de structuurvisie hebben de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Alle tussentijdse veranderingen in de regels van de Verordening ruimte zijn overgenomen in de geconsolideerde versie per 01-01-2018.

Onderhavig plangebied is binnen de Verordening ruimte gelegen binnen de besluitvlakken 'Structuur - Gemengd landelijk gebied' en 'Aanduiding - Stalderingsgebied'.

In artikel 7.7 Wonen is gesteld dat:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;

In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

Aangaande voornoemde regel kan gesteld worden dat:

Ad a. er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats;

Ad b. er is geen sprake van overtollige bebouwing bij onderhavige tweede bedrijfswoning;



Ad c. er vindt geen afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning plaats, deze blijft bestemd als bedrijfswoning.

Gelet op voorgaande past het gewenste in de Verordening ruimte. Het provinciale beleid heeft verder geen specifieke gevolgen voor de gewenste ontwikkeling.

#### 4.2.3 *Conclusie*

Geen van de provinciale belangen wordt met onderhavig project aangetast of beïnvloed. Het initiatief als zodanig past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de provinciale overheid.

### 4.3 **GEMEENTELIJK BELEID**

#### 4.3.1 *Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021*

De Structuurvisie+ met als ondertitel 'Duurzaam verbinden' is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel in juni 2011. De Structuurvisie+ is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De afwegingen welke worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos-driehoek: mensen, ruimte & middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen.

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. De basis voor de Structuurvisie+ wordt gevormd door de visie. In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie+ een uitvoeringsdeel en financiële paragraaf, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste projecten daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zullen worden. Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie+ is de verbeelding. Deze legt de ambities uit het onderdeel 'visie' ruimtelijk vast. In de verbeelding is de locatie aan de Burgemeester Nooijenlaan 2a te De Rips gelegen in het gebied 'ontwikkelen landbouw'.

Ten aanzien van wonen wordt in de structuurvisie ingegaan op de totale behoefte aan wonen in de gemeente. De burgerbewoning van een voormalige bedrijfswoning staat hier los van en komt ook slechts incidenteel voor. Belangrijk doel is bij wonen wel een gezonder woon- en leefklimaat. Hier zal in het volgende hoofdstuk worden ingegaan, waarbij opgemerkt zij dat onderhavige burgerbewoning al 21 jaar plaats heeft gevonden door dezelfde bewoonster.

#### 4.3.2 *Bestemmingsplan Buitengebied*

In het vastgestelde bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" is in artikel 4.8.8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor wijziging (voormalige) agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt, maar voor de volledigheid is hier wel aan getoetst.

De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het gebruik van een (voormalige) agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning door het

opnemen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning', mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die op 1 januari 2013 reeds legaal aanwezig was;
- b. het agrarisch bedrijf binnen het agrarisch bouwvlak is in werking;
- c. er dient sprake te zijn van een verantwoord woon- en leefklimaat;
- d. (agrarische) bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. de wijziging dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Hierbij is de in Bijlage 1 opgenomen Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing;
- f. de onder e. bedoelde verbetering mede kan betreffen:
  1. de landschappelijke inpassing van bebouwing en verharding;
  2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  3. activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
  4. het wegnemen van verharding;
  5. het slopen van bebouwing, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van sloop van bebouwing die reeds wordt ingezet in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling;
  6. een fysieke bijdrage aan de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en het Natuur Netwerk Brabant-ecologische verbingszone;
- g. indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld onder e. niet is verzekerd, de wijziging slechts wordt vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd;
- h. na toepassing van de onderhavige bevoegdheid kan geen aanspraak worden gemaakt op het oprichting van een extra bedrijfswoning;
- i. de regels met betrekking tot een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in 4.2 zijn onverkort van toepassing;
- j. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden.

Navolgend zal wel worden ingegaan op de voorwaarden gesteld in voornoemd artikel ter aantoning van de passendheid van de gewenste wijziging.

Ad a. legaal aanwezig

De bedrijfswoning is al lang voor 2013 met vergunning gebouwd.

Ad b. agrarisch bedrijf

Het agrarisch bedrijf ter plaatse is conform vergunning in werking.

Ad c. woon- en leefklimaat

Voor het woon- en leefklimaat is met name bepalend geur en fijn stof. Op deze aspecten wordt nader ingegaan in het volgende hoofdstuk. Uitkomst is dat sprake is van een voldoende woon – en leefklimaat.

Ad d. omliggende agrarische bedrijven

Doordat de onderliggende bestemming niet wijzigt en er sprake blijft van een agrarische bedrijfswoning, worden omliggende agrarische bedrijven waaronder de eigen inrichting niet in ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Ad e. fysieke verbetering

De wijziging gaat gepaard met een verbetering van het landschap waarvoor wordt verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan in de bijlagen. De locatie zal waar mogelijk verder landschappelijk worden ingepast met inheemse soorten. Hiermee zullen de natuurlijke en visueel-landschappelijke waarden versterkt worden.

Onderhavige bedrijfswoning heeft geen cultuurhistorische waarde. Aangezien er geen wijzigingen worden doorgevoerd aan de buitenzijde van de woningen is er ook geen sprake van aantasting van mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden. Verder kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

Ad f. mogelijke verbeteringen

Zie hetgeen opgemerkt onder e.

Ad g. financiële bijdrage

De kwaliteitsverbetering die verlangd wordt betreft enkel de landschappelijke inpassing. Een financiële bijdrage wordt niet verlangd.

Ad h. extra bedrijfswoning

Dat toekomstig geen extra bedrijfswoning kan worden opgericht wordt vastgelegd in de regels.

Ad i. regels 4.2

De regels met betrekking tot een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken blijven opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Ad j. parkeerplaatsen

Voor de eigen auto alsmede de auto's van bezoek, is ruim voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein van de woningen. Tenslotte betrof het voorheen ook een bedrijfswoning.

#### 4.3.3

##### Handreiking kwaliteitsverbetering

Elke ruimtelijke ontwikkeling buiten het "bestaand stedelijk gebied" moet op grond van de Verordening Ruimte gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente een eigen "Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel" vastgesteld.

Hierin is gesteld dat in het geval van een plattelandswoning de bestemming niet wordt gewijzigd. Alleen binnen de bestemming Agrarisch Bedrijf wordt een woning aangeduid als plattelandswoning. Doordat er hier geen sprake is van een bestemmingswijziging, is er geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Ook hier geldt dat de landschappelijke inpassing wel wordt vereist. De basisinspanning 20% groene erfinrichting is altijd van toepassing. Hier wordt aan voldaan.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

#### 4.3.4

##### Conclusie

Het plangebied is in het gemeentelijk beleid bedoeld voor het handhaven en versterken van de agrarische bedrijvigheid. Vandaar dat in beginsel geen nieuwe functies als wonen worden toegestaan. De wijziging naar 'plattelandswoning' is niettemin wel mogelijk mits aangetoond wordt dat dit geen belemmering vormt voor omliggende functies. Hier zal nader op worden ingegaan in het navolgende hoofdstuk.

# 5

## HOOFDSTUK 5 OVERIGE ASPECTEN

---

### 5.1 MILIEU

---

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

#### 5.1.1 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie, of er in het verleden bronnen aanwezig zijn geweest welke een bodemverontreiniging kunnen hebben veroorzaakt en hoe eventuele toekomstige bodemverontreiniging kan worden voorkomen.

De bestemming van de locatie zal wijzigen in de zin dat agrarische bedrijfswoning de aanduiding 'plattelandswoning' krijgt. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. Beoordeling van het aspect bodemkwaliteit kan achterwege blijven in een aantal situaties. Bij het wijzigen van de bestemming van een al bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit vergelijkbaar gebruik kennen, is beoordeling van het aspect bodemkwaliteit niet aan de orde. Dit is in onderhavige situatie het geval. De woning en bijgebouwen zijn reeds volledig in gebruik voor de gewenste functie. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. De bestemming en daarmee de bodemgebruiksfunctie wijzigt niet.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren voor het huidige en/of toekomstige gebruik van de locatie.

#### 5.1.2 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

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

#### Het Besluit NIBM

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 voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft voornamelijk invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacementen. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

#### Goed woon- en leefklimaat

Voor de locatie is een ISL3a berekening uitgevoerd ter vaststelling van de concentratie fijn stof, zie bijlagen. De fijn stof concentratie op de locatie bedraagt 20,20 ug/m<sup>3</sup> met 7,8 overschrijdingsdagen, waar bij 40 ug/m<sup>3</sup> en 35 overschrijdingsdagen nog sprake is van een goed- woon en leefklimaat.

#### *Conclusie*

Met onderhavig project wordt geen extra woning gerealiseerd. Dit betekent dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Verder is sprake van een goed woon- en leefklimaat blijkens het uitgevoerde luchtkwaliteitonderzoek.

### 5.1.3

#### Geur

Bij het beoordelen van het aspect geur zijn twee vragen van belang:

1. Worden omliggende bestaande agrarische bedrijven als gevolg van voorgenomen nieuwe ontwikkelingen gehinderd in hun bedrijfsvoering?
2. Is en blijft er sprake van een goed woon- en leefklimaat?

Op de locatie wordt een veehouderij uitgeoefend in de vorm van een varkenshouderij. De bedrijfswoningen behoren tot deze veehouderij. In artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij is daarvoor de volgende regel gesteld.

*In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:*

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en

- b. *ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

Onderhavige locatie is buiten de bebouwde kom gelegen. Aan een afstand van 50 meter ten opzichte van veehouderijen van derden wordt voldaan. De afstand van onderhavige woning tot de dichtstbijzijnde veehouderij aan de overzijde van de weg, bedraagt 55 meter tot de rand van het bouwvlak. De afstand tot het dichtstbijzijnde emissiepunt welke maatgevend is, is nog groter dan deze afstand.

Voor de beantwoording van vraag twee, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, is een nader geuronderzoek uitgevoerd. Het geurrapport met kenmerk 5459go0117 v1 is opgenomen als bijlage. Aan de hand van de berekende geurcontouren en geurbelasting op de beoogde plattelandswoning aan de Burgemeester Nooijenlaan 2a te De Rips is de volgende belangenafweging gemaakt:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?

Aangezien de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' (toetswaarde) zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan dit ruimtelijk initiatief.

#### *Conclusie*

Voldaan wordt aan de normen en afstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij en de Verordening geurhinder van de gemeente Gemert-Bakel. Het geuraspect vormt geen belemmering voor de voortgang van het plan. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 5.1.4

#### *Geluid*

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de geluidsbelasting van de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen voor onder andere wegverkeerslawaaai. In de Wet geluidhinder zijn normen gesteld aan de geluidbelasting van gevels in 'nieuwe situaties'.

In onderhavig geval betreft het een bestaande situatie en worden er aan het gewijzigde gebruik voor burgerbewoning geen geluidseisen gesteld.

#### 5.1.5

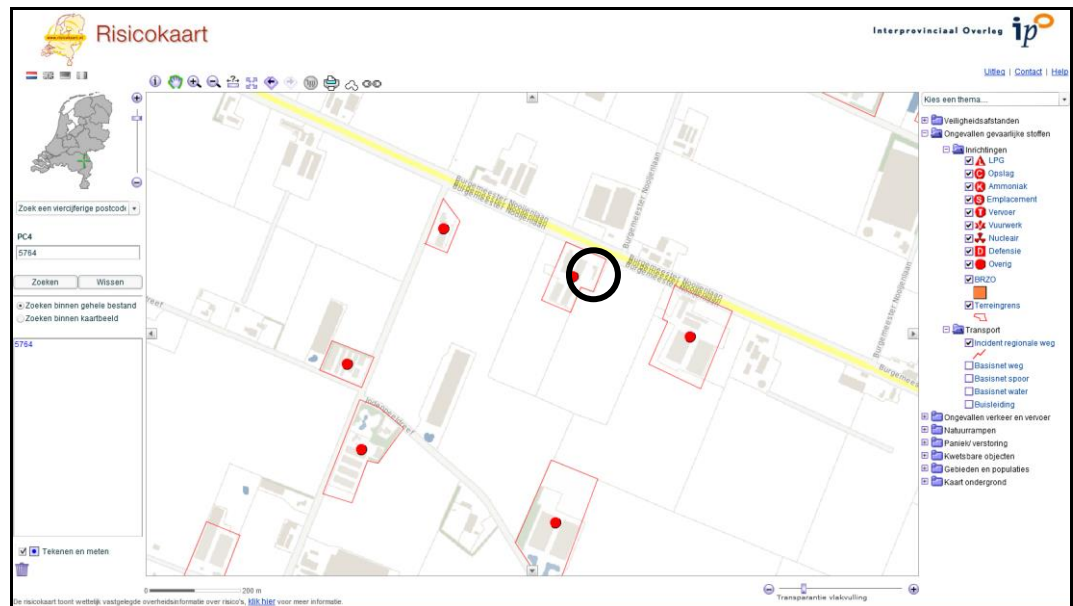
#### *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Om te bepalen of er voor de ontwikkeling beperkingen voortkomen kijkend naar het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is er gekeken op de risicokaart van Nederland, waarop deze aspecten in kaart zijn gebracht.

Deze kaart laat zien dat in de omgeving van het projectgebied enkele inrichtingen zijn gelegen met een risicocontour vanwege de aanwezigheid van een propaantank (zie figuur). De enig van belang zijnde contour betreft de propaantank van 5.000 liter op de eigen locatie, zie bijlage. Deze heeft een contour van 10 meter. Deze contour ligt niet over de woning aan de Burgemeester Nooijenlaan 2a heen, waarmee deze niet beperkend is.



Figuur 8  
 Uitsnede risicokaart  
 Externe veiligheid



Verder bevinden zich geen routes van gevaarlijke stoffen en geen gastransportleidingen in de nabijheid van het projectgebied. Ook leidt het gewijzigde gebruik van de bestaande woningen niet tot belemmeringen voor de omgeving. In het kader van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de externe veiligheid voor de voortgang van het plan. Verder sluiten de regels uit dat nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten binnen een veiligheidscontour kunnen worden opgericht.

## 5.2 WATER

De locatie is gelegen in de gemeente Gemert-Bakel. Het waterschap voor de locatie is het waterschap Aa en Maas.

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert zij de stappen hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

### Beleidsuitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met een plek die 'hoog en droog genoeg is';
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater: het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone regenwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer": het beleid van het waterschap is dat altijd onderzocht dient te worden hoe het meest efficiënt / volgens deze methode omgegaan kan worden met het schone hemelwater;
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de nieuwe hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituation;

- Water als kans: water kan een meerwaarde bieden aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water;
- Meervoudig ruimtegebruik: in de plannen moet ruimte worden vrijgemaakt voor water.
- Door bij de inrichting van een plangebied de ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken, is het verlies van ruimte aan water te beperken;
- Voorkomen van verontreiniging: het streven van het waterschap is om nieuwe (bronnen van) verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Met onderhavig plan wordt geen extra woning en/of bebouwing gerealiseerd. Er is sprake van al lang bestaande bebouwing (bedrijfswooning) die enkel wijzigt qua gebruik. Er is geen sprake van wateroverlast, waardoor compensatie kan uitblijven.

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning zal, overeenkomstig de bestaande situatie, worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hiertoe is reeds een aansluiting aanwezig.

## **5.3** **NATUUR**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

### **5.3.1** **Gebiedsbescherming**

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermesting en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Het gaat in onderhavig geval enkel om het aanduiden van een bestaande bedrijfswooning als plattelandswoning. Dit zal niet leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving.

#### **Natuurnetwerk Nederland**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities

voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

De locatie is niet gelegen in of nabij het NNN. De voorgenomen ontwikkeling leidt daarbij niet tot versnippering of verkleinen van het aanwezige groen, dat wordt opgenomen als landschappelijke inpassing.

### 5.3.2

#### *Soortenbescherming*

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De aanwezigheid van beschermde planten en dieren is sterk gerelateerd aan de aanwezigheid van bepaalde kleine landschapselementen (bosjes, wielen/poelen, heggen/hagen e.d.)

Met onderhavige ontwikkeling vinden er geen veranderingen plaats van gebouwen en aanwezig groen.

#### *Conclusie*

Met onderhavig plan wordt geen bebouwing gerealiseerd. Het projectgebied maakt ook geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Op het perceel zijn géén natuurwaarden in het geding. Er hoeft immers niet geroid te worden en ook niet gesloopt. Een flora en fauna onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Verder zijn er geen Natura2000-gebieden gelegen op korte afstand tot de locatie.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Het aspect natuur leidt niet tot belemmering voor het voorgenomen initiatief.

## 5.4

### **CULTUURHISTORIE**

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert- Bakel zijn de landschappelijke kwaliteiten beschreven, die tevens de cultuurhistorische drager van het gebied zijn. Het gebied bij De Rips is onderdeel van het Peelontginningenlandschap, een relatief 'jong' agrarisch landschap dat in de 2e helft van de 19e eeuw op grote schaal ontgonnen is. Karakteristiek is de relatief grootschaligheid en openheid van het

landschap, de weidsheid die is onderbroken door bomenlanen met erven, het sterk agrarische karakter met grootschalige bedrijfsgebouwen, de rechtlijnige verkaveling, de heldere indeling van erven met rechthoekige tot blokvormige bouwkavels, enz. De woning als ingepast in het landschap conform het landschappelijk inpassingsplan in de bijlagen draagt bij aan en past in dit karakteristieke (jonge) historische landschap.

De woning zelf die verder ongewijzigd blijft heeft geen cultuurhistorische waarde. Verder kan vermeld worden dat het perceel niet behoort tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988.

Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet aangestast worden.

## **5.5** **ARCHEOLOGIE**

Archeologische waarden dienen bij de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen expliciet meegewogen te worden en waar mogelijk te worden ontzien. Archeologisch erfgoed moet bij uitgangspunt worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen (in situ). In gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve waarde dient een bureauonderzoek met een inventariserend veldonderzoek te worden uitgevoerd in geval van versturende werkzaamheden.

Op de Archeologische advieskaart van de gemeente Gemert-Bakel heeft onderhavig perceel een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor deze gebieden gelden in principe geen restricties ten aanzien van de planvorming. Verder wordt met onderhavig project zeker niet in de bodem geroerd. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### *Conclusie*

Concluderend kan gesteld worden dat het project geen schade toebrengt aan de archeologische waarden in de omgeving.

## **5.6** **DUURZAAMHEID**

In het kader van duurzaamheid kan opgemerkt worden dat de woning in het verleden is gebouwd met inachtneming van duurzame materialen en een passende positionering (zuinig ruimtegebruik). De woning is in het verleden ook reeds in voldoende mate geïsoleerd met dakisolatie en spouwmuur isolatie. Er is een (voorlopig) energielabel met de categorie C aanwezig wat betekent dat de woning energiezuiniger is dan gemiddeld vergeleken met alle andere woningen in Nederland. Daarnaast wordt met de (aanwezige) landschappelijke inpassing invulling gegeven aan een kwalitatief hoogwaardig ruimtelijk beeld, waarbij aansluiting is gezocht bij de bestaande omgeving.

## **5.7** **MOBILITEIT**

De woning wordt ontsloten via de Burgemeester Nooijenlaan. Deze provinciale verbindingsweg heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie te verwerken. Daarbij vinden er geen veranderingen in plaats. Ook is er reeds een eigen inrit.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein, waarvoor voldoende ruimte beschikbaar is. Er zijn in ieder geval de strikt benodigde 2 parkeerplaatsen voor personenwagens bij de woningaanwezig.

Concluderend kan gesteld worden dat er verkeerskundig geen problemen te verwachten zijn.

## **5.8** FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Aangezien er met initiatief geen bouwwerkzaamheden plaats vinden en de bodem aldus niet wordt geroerd, hoeft er geen Klic-melding plaats te vinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabel en leidingen.

# 6

## HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

---

### 6.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan daarom gestuurd naar de volgende instanties:

- Waterschap Aa en Maas;
- Provincie Noord-Brabant.

De provincie Noord-Brabant heeft per schrijven van 22 augustus 2018 te kennen gegeven dat het voorontwerp wijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

De gemeente Gemert-Bakel stelt verder bij ruimtelijke ontwikkelingen dat een zorgvuldige dialoog met omwonenden en belanghebbende wordt gevoerd. Initiatiefneemster is daartoe langs gegaan bij omwonenden. Voor het resultaat van deze dialoog wordt verwezen naar de bijlagen.

### 6.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het project zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is er door de gemeente een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. De gemeente Gemert-Bakel hoeft geen gelden te reserveren. De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.



# HOOFDSTUK **7** BIJLAGEN

---

Bijlage 1	Situatieschets
Bijlage 2	ISL3a-berekening
Bijlage 3	Geurrapport
Bijlage 4	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 5	Omgevingsdialoog