

Ruimtelijke onderbouwing

Dr. De Quayweg 75-79, De Mortel

Plangebied

Dr. de Quayweg 75-79, De Mortel

Ontwikkeling

Afsplitsing tweede bedrijfswoning Dr. de Quayweg 75 van agrarisch bedrijf Dr. de Quayweg 79 te De Mortel

Projectnummer

DN150.R001

Datum en versie

20 november 2023, versie 1.1

Projectleider

Kerkstraat 60
5421 KX Gemert

**Opgesteld door**

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



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend planologisch-juridisch kader	2
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste ontwikkeling	5
3.	Beleid	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	Ruimtelijke aspecten	17
4.1	Natuur	17
4.2	Landschappelijke waarden	19
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	20
4.4	Ontsluiting, verkeer en parkeren	23
5.	Milieuaspecten	26
5.1	M.e.r.-beoordeling	26
5.2	Bodem	26
5.3	Geurhinder en veehouderij	28
5.4	Geluid	30
5.5	Luchtkwaliteit	31
5.6	Bedrijven en milieuzonering	32
5.7	Externe veiligheid	34
5.8	Volksgezondheid	36
6.	Waterparagraaf	37
6.1	Watertoets	37
6.2	Waterbeleid	37
6.3	Oppervlaktewater	38
6.4	Grondwater	39
6.5	Omgang met hemelwater	40
6.6	Omgang met huishoudelijk afvalwater	41
6.7	Conclusie	41
7.	Conclusie	43

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekening beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 3	Rapportage quick scan flora- en fauna
Bijlage 4	Berekening Aerial Calculator
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 6	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 8	Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De locatie Dr. de Quayweg 75-79 (hierna: het plangebied) betreft een melkveebedrijf met twee bedrijfswoningen, bestaande uit een gekoppeld bouwvlak. Initiatiefnemers wensen de twee locaties te ontkoppelen, waarna de locatie Dr. de Quayweg 79 doorgaat als melkveebedrijf met één bedrijfswoning en de locatie Dr. de Quayweg 75 een burgerwoning wordt. Vervolgens wil initiatiefnemer de woning op de locatie Dr. de Quayweg 75 slopen en op een andere plaats op de locatie een nieuwe woning bouwen. Daarbij wordt de woonbestemming van vorm veranderd.

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met als maatvoeringsaanduiding 'maximaal wooneenheden: 2'. De locatie Dr. de Quayweg 79 heeft tevens de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.

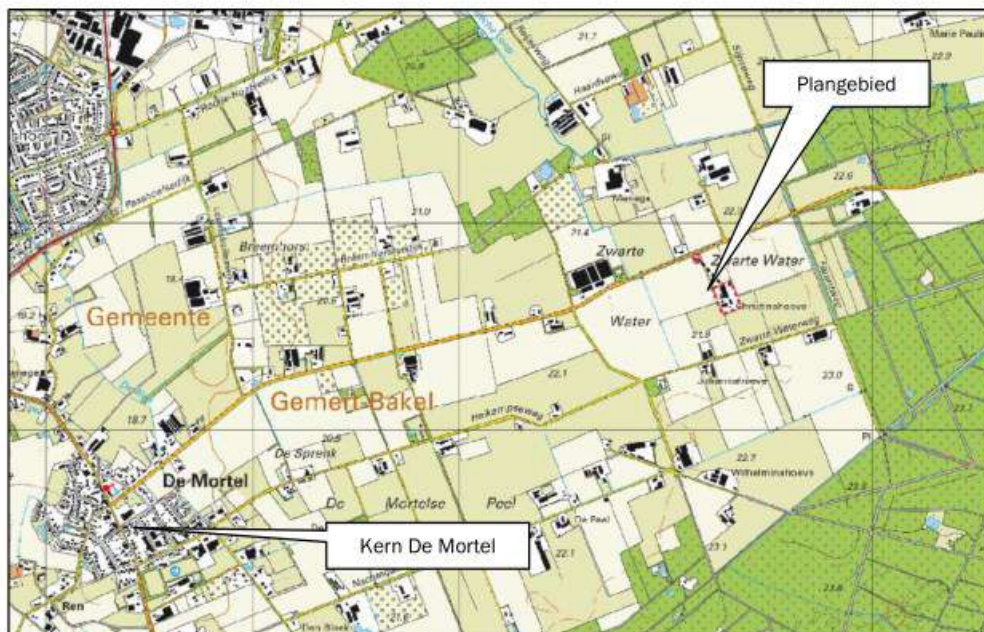
De gewenste ontwikkelingen zijn in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het relatieteken tussen beide locaties dient te worden verwijderd. Op de locatie Dr. de Quayweg 79 dient de maatvoering maximumaantal wooneenheden te worden teruggebracht tot één. Op de locatie Dr. de Quayweg 75 dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in 'Wonen' en wordt het bestemmingsvlak van vorm veranderd.

Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Onderhavige rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 2,2 kilometer ten oosten van de kern Gemert en 2,7 kilometer ten noordoosten van de kern De Mortel. Het plangebied maakt deel uit van een perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Gemert, sectie G, nummer 1216. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Dr. de Quayweg. Aan de overzijde van de Dr. de Quayweg ligt een gesaneerde nertsenhoudery (Dr. de Quayweg 76). Aan de overige zijden wordt het plangebied begrenst door eigen landbouwgronden.

De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. De volgende figuren geven de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



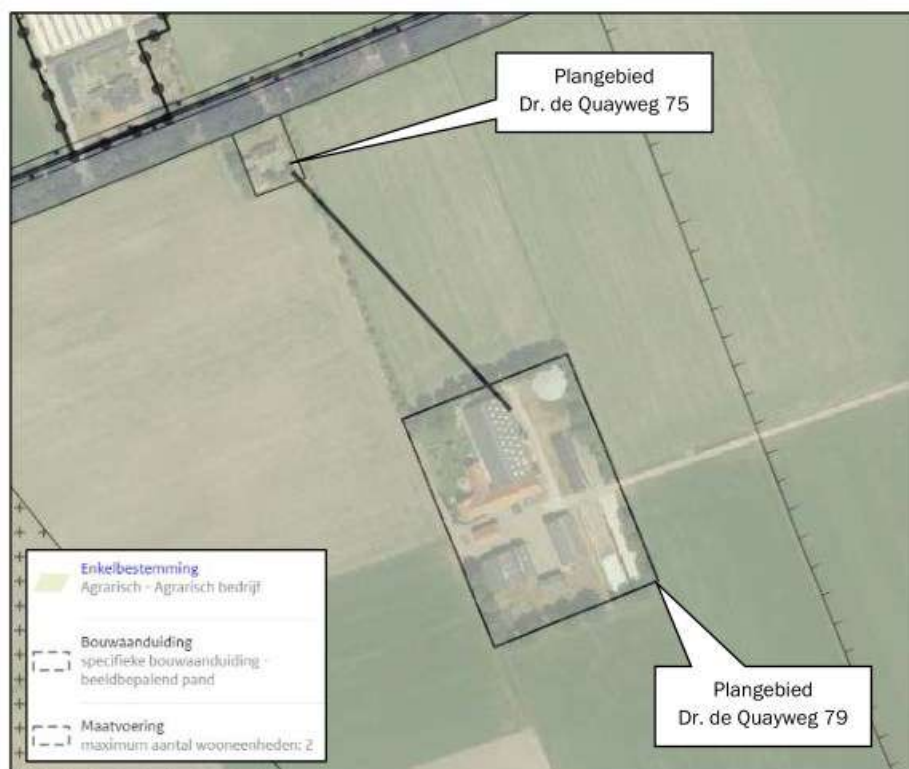
Figuur 1: Topografische kaart ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1.3 Vigerend planologisch-juridisch kader

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' (vastgesteld op 5 juli 2018) van toepassing. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch- Agrarisch bedrijf' met als maatvoeringsaanduiding 'maximaal wooneenheden: 2'. De locatie Dr. de Quayweg 79 heeft tevens de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' (zie volgende figuur).



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

De gewenste ontwikkelingen zijn in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De locatie Dr. de Quayweg 75-79 betreft een melkveebedrijf met twee bedrijfswoningen, bestaande uit een gekoppeld bouwvlak.

Het melkveebedrijf met één bedrijfswoning is gelegen op de locatie Dr. de Quayweg 79. Op het deel van het agrarisch bestemmingsvlak op de locatie Dr. de Quayweg 75 (1.074 m²) is de tweede bedrijfswoning gelegen. Dit betreft een landarbeiderswoning oorspronkelijk gebouwd om het personeel dat op het land werkte te huisvesten.

De twee locaties worden ontsloten door een eigen weg, die ter hoogte van nr. 75 aansluiting vindt op de Dr. de Quayweg.

De huidige woning nr. 75 is georiënteerd op de Dr. de Quayweg.

De volgende figuur geeft een overzicht van de bestaande situatie.



Figuur 4: Bestaande situatie Dr. de Quayweg 75 en 79



Figuur 5: Bestaande situatie Dr. de Quayweg 75

2.2 Gewenste ontwikkeling

Initiatiefnemers wensen de twee locaties te ontkoppelen, waarna de locatie Dr. de Quayweg 79 doorgaat als melkveebedrijf met één bedrijfswoning en de locatie Dr. de Quayweg 75 een burgerwoning wordt. Vervolgens wil initiatiefnemer de woning op de locatie Dr. de Quayweg 75 slopen en op een andere plaats binnen een nieuwe woning bouwen. Daarbij wordt de woonbestemming van vorm veranderd.

Om stedenbouwkundig aansluiting te zoeken bij de boerderij Dr. De Quayweg 79 is de woning gesitueerd aan de eigen weg naar de boerderij. De woning is losgekoppeld van de doorgaande weg, het lint. De woning oriënteert zich met de voorgevel naar de boerderij en zijn landerijen. Ook de ontsluiting is aan de eigen weg. Op deze manier vormt de woning meer een eenheid met de boerderij.

De nieuwe woning wordt elders op het perceel herbouwd, op grotere afstand van de Dr. de Quayweg, in verband met eventuele geluidhinder en de nabije ligging van het agrarisch bedrijf Dr. de Quayweg 76. Hierbij wordt in tegenstelling tot de huidige situatie, waarin de woning op de Dr. de Quayweg is georiënteerd, de woning georiënteerd op de eigen weg die het melkveebedrijf op nr. 79 ontsluit. De ontsluiting van de woning vindt ook plaats op deze eigen weg.

Door de wijzigende positionering van de woning dient het bestemmingsvlak van vorm te worden veranderd (verschoven). De oppervlakte van het bestemmingsvlak blijft hierbij ongewijzigd (1.074 m²). De verschuiving van het bestemmingsvlak in zuidelijke richting zorgt er voor dat er een ruimtelijke relatie blijft met nr. 79, zoals deze er altijd is geweest als landarbeiderswoning bij het agrarisch perceel.

De situering van het bijbehorend bouwwerk wordt zo gekozen, dat deze een bufferende werking heeft tussen de woning en de Dr. de Quayweg.

Verder vindt er landschappelijke inpassing van het plangebied plaats overeenkomstig de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap.

De volgende figuur geeft een situatieschets van de beoogde situatie.



Figuur 6: Situatietekening beoogde situatie

Een uitgebreide situatieschets en het landschappelijk inpassingsplan zijn als bijlage bijgevoegd.

Het initiatief is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan. De gronden binnen de huidige agrarische bestemming zijn bestemd voor de exploitatie van een agrarisch bedrijf. Het relatieteken tussen beide locaties dient te worden verwijderd. Op de locatie Dr. de Quayweg 79 dient de maatvoering maximaantal wooneenheden te worden teruggebracht tot één. Op de locatie Dr. de Quayweg 75 dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in 'Wonen' en het bestemmingsvlak van vorm te worden veranderd zodat de woonbestemming op grotere afstand van de Dr. de Quayweg af komt te liggen.

In het vigerend bestemmingsplan zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor afsplitsing van de tweede bedrijfswoning. Derhalve dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan middels een ruimtelijke procedure.

Volledigheidshalve wordt wel aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.8.3 'Wijzigen naar 'Wonen' bij bedrijfsbeëindiging' getoetst:

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

- het moet aannemelijk gemaakt zijn dat het handhaven van de bedrijfsbestemming vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt gezien niet meer in de rede ligt terwijl de bestemming 'Wonen' vanuit die optiek wel aanvaardbaar is;
De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf Dr. de Quayweg 79 is niet meer aanwezig. Derhalve ligt het in de rede de bedrijfswoning Dr. de Quayweg 75 te bestemmen als burgerwoning.
- er reeds een bestaande woning aanwezig is;
Er is sprake van een bestaande woning.
- agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
In paragraaf 5.3 wordt onderbouwd dat het initiatief omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- bij monumentale boerderijen en beeldbepalende panden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' en 'specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' dient het karakter te worden gerespecteerd;
Dr. de Quayweg 75 betreft geen monumentale boerderij of beeldbepalend pand.
- op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden;

Volgens de Nota Parkeernormen 2017 geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied dat er op het eigen terrein ruimte moet zijn voor 2,4 parkeerplaatsen per woning. In onderhavige situatie komt dit neer op 3 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte aanwezig binnen het plangebied om te voldoen aan deze norm.

- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoering aanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;

De huidige woning en bijgebouwen worden gesloopt. Er wordt een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken opgericht. Er bestaat geen noodzaak om voor de woonbestemming Dr. de Quayweg 75 een aparte aanduiding op te nemen voor wat betreft de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Hier geldt de standaard toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken.

- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels;
*Onderhavige ontwikkeling, omschakeling naar een woonbestemming en wijziging en vergroting bouwvlak betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').
Dit betekent 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.
De onderbouwing hiervoor is opgenomen in paragraaf 3.2.2.*
- h. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013';
In hoofdstuk 5 wordt het aspect 'geurhinder en veehouderij' getoetst.
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.
Daar waar het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.

Er wordt voldaan aan de regels in de wijzigingsbevoegdheid.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op onderhavig plan.

3.1.3 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. Ook bij een substantiële functiewijziging dient aan de ladder te worden getoetst. Bij een ontwikkeling dient dan ook te worden beoordeeld of deze substantieel is. Onderhavig plan ziet op het loskoppelen van twee agrarische bestemmingsvlakken en een functiewijziging naar wonen en het slopen en herbouwen van één woning. De functiewijziging wordt niet beschouwd als substantieel en ook wordt het ruimtebeslag niet vergroot. Op basis hiervan wordt het initiatief niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd. Verdere toetsing aan de Ladder kan 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.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd op 15 april 2022), 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.

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



Figuur 7: Uitsnede verbeelding 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijke gebied' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Tot het gemengd landelijk gebied behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbindingszone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' en gelden algemene en rechtstreeks werkende regels, regels voor veehouderijen en mestbewerking. De regels ten aanzien van stalderingsgebied, mestbewerking en veehouderijen zijn niet van toepassing, omdat het initiatief niet ziet de ontwikkeling van een veehouderij of mestbewerkingsactiviteiten. De tweede bedrijfswoning wordt afgesplitst van de bestaande veehouderij; de veehouderij blijft ongewijzigd.

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.

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 het loskoppelen van twee agrarische bestemmingsvlakken en een functiewijziging naar de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt dit bestemmingsvlak verplaatst, worden de huidige woning en bijbehorende bouwwerken gesloopt en wordt elders binnen het bestemmingsvlak een nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken opgericht.

Door de gewijzigde situering van de gebouwen dient het bestemmingsvlak 'Wonen' te worden verplaatst (zonder vergroting), waardoor deze verder van de omliggende veehouderijbedrijven in de directe omgeving (in bijzonder Dr. de Quayweg 76) te liggen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een goede omgevingskwaliteit door de landschappelijke inpassing, die zal plaatsvinden.

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.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op het loskoppelen van de twee agrarische bestemmingsvlakken, een functiewijziging van één van de agrarische bestemmingen naar de bestemming 'Wonen' en vormverandering van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Verder wordt de huidige woning vervangen door nieuwbouw.

Binnen het van vorm veranderde bestemmingsvlak 'Wonen' worden de woning en bijbehorende bouwwerken geconcentreerd gebouwd. Er vindt geen toename van ruimtebeslag plaats; de oppervlakte van de bebouwing in de beoogde situatie is gelijk aan de oppervlakte aan bebouwing in de beoogde situatie. Er is dan ook sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik.

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.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via een nieuwe inrit vanaf de eigen weg van de locatie nr. 79 naar de Dr. de Quayweg.

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, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

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.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan

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 hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, omschakeling naar een woonbestemming betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').

Dit betekent 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.

In de huidige situatie is sprake van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. In de beoogde situatie wordt een deel van de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Op basis van deze uitgangspunten en de grondwaarden uit de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering. De volledige berekening is als bijlage toegevoegd.

De resultaten van de berekening laten zien dat er voor het totale plangebied sprake is van een waardevermeerdering van circa € 78.330,- als gevolg van de ontwikkeling. Dit betekent dat er een extra investering van € 15.666,- in de kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk is.

De berekening toont de invulling van de investering.

Een landschappelijk inpassingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch in de regels van het bestemmingsplan of voorschriften van de omgevingsvergunning vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die de aanleg, instandhouding en beheer 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.

Het plangebied telt twee bestaande bedrijfswoningen, Dr. de Quayweg 75 en Dr. de Quayweg 79, behorende bij het melkveebedrijf. De noodzaak voor een tweede bedrijfswoning is niet meer aanwezig. De tweede bedrijfswoning wordt bewoond door de voormalige eigenaar van het melkveebedrijf welke geen binding meer heeft met het bedrijf.

Derhalve wordt de bedrijfswoning nr. 75 afgesplitst van de agrarische bedrijfsbestemming en krijgt de bestemming 'Wonen'. Er is geen sprake van een splitsing in meerdere woonfuncties en overtollige bebouwing; er bevinden zich op de locatie nr. 75 geen agrarische bedrijfsgebouwen.

De woning aan de Dr. de Quayweg 79 blijft bedrijfswoning bij het melkveebedrijf. Het aantal wooneenheden binnen de agrarische bestemming wordt teruggebracht naar één.

Conclusie

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2020

De Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2020 is op 29 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 volgens de Structuurvisie + Duurzaam Verbinden Gemert-Bakel 2011-2020 gelegen binnen de zone 'gemengde functies buitengebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2020'

Aangezien volgens de Structuurvisie in deze zone een menging van functies mogelijk is, is er ook ruimte voor de functie 'wonen'. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de wijziging naar de functie 'Wonen' geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven. Daarmee past de ontwikkeling binnen de richtlijnen van de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2020'.

3.3.2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel dateert van oktober 2016. 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 'Peelontginningenlandschap' (zie volgende figuur).



Figuur 9: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel

Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste gronde van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden, zoals de Klotterpeel en de Krim. Het Peelontginningenlandschap kent twee type ontginningen: eerste heideontginningen & jonge Peelontginningen en bosrijke ontginningen.

Randvoorwaarden landschap

De karakteristieken van het Peelontginningenlandschap, openheid en een rechtlijnige verkaveling passen uitstekend bij de functionele ordening van de grootschalige (agrarische) bedrijvigheid. De maat en schaal van de bebouwing passen bij de weidsheid van dit landschapstype. Echter, door een gebrek aan landschapselementen en erfbeplanting heeft de bebouwing een dominante positie ingenomen en is deze beeldbepalend geworden. Deze 'verstening' van het landschap conflicteert met de beleving van de weidsheid en de rust en ruimte die openheid geeft. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt dan ook een zorgvuldig inpassing in het landschap gevraagd.

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

Uitstraling van het landschap:

- Behouden van het open en weidse karakter;

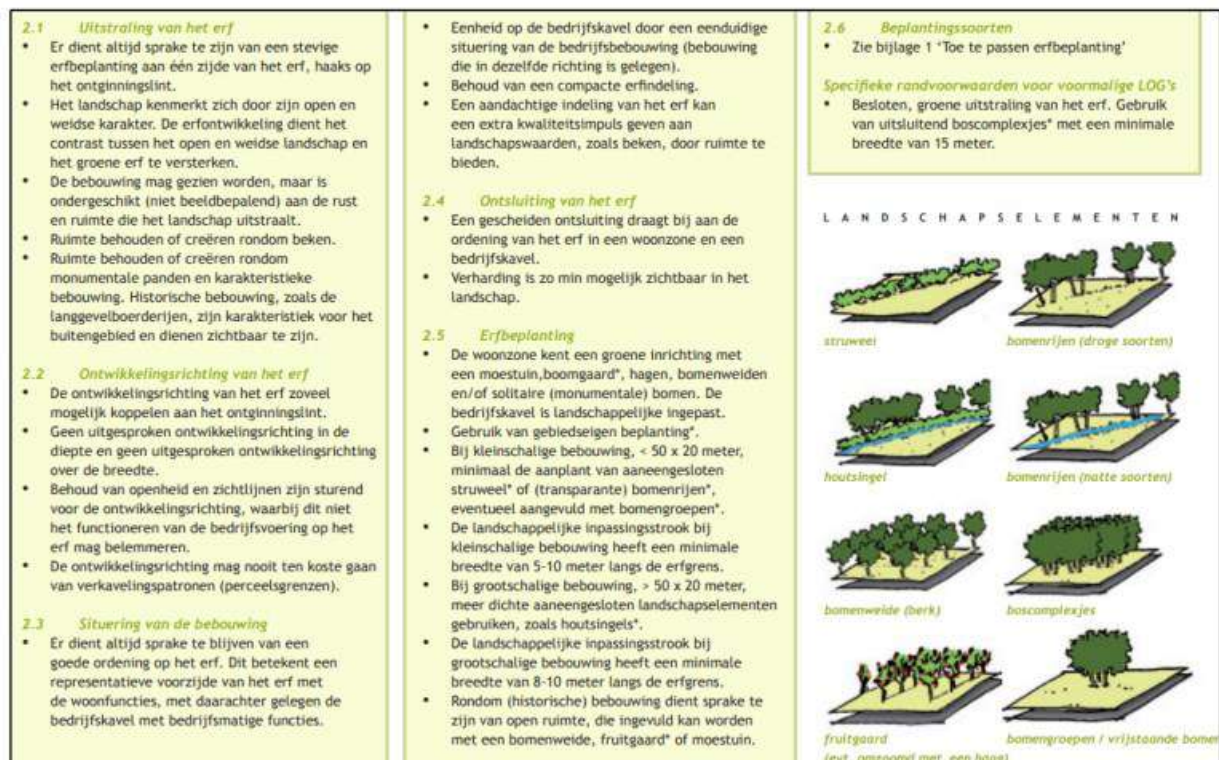
- Altijd een stevige robuuste beplanting toevoegen op het erf die een bijdrage levert aan beeldkwaliteit van robuuste boscomplexen in het ontginningenlandschap;
- In stand houden van de rechtlijnige en geordende verkaveling, en zo mogelijk, deze zichtbaarder maken door beplanting toe te voegen op de perceelsgrenzen;
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten. Waar mogelijk deze versterken;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals wijstgronden, zandpaden, beken en steilranden.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):

- Kansen benutten voor bijdrage aan natuurontwikkeling, zoals akkerrandbeheer (kruidenrijke rand);
- Sloop van in verval geraakte beeldbepalende bedrijfsbebouwing;
- Opknappen van waardevolle (historische) bebouwing, eventueel door middel van splitsing in wooneenheden.

Randvoorwaarden erfinrichting

De volgende figuur geeft voor het gebied weer wat vanuit het beeldkwaliteitsplan de randvoorwaarden zijn voor de erfinrichting.



Figuur 10: Randvoorwaarden erfinrichting Peelontginningenlandschap

Bij de landschappelijke inpassing van de woning is rekening gehouden met de randvoorwaarden.

Randvoorwaarden woningen en bijgebouwen

In het beeldkwaliteitsplan zijn de volgende randvoorwaarden opgenomen omtrent vormgeving bebouwing en materiaal- en kleurgebruik:

Vormgeving bebouwing

- Er is sprake van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige bouwmassa.
- Geschakelde bouwmassa's zijn niet toegestaan.
- (Bedrijfs)woningen en bijgebouwen sluiten aan bij de streekeigen architectuur. Bebouwing in de (nabije) omgeving kan dienen als inspiratie.

- De architectuur is altijd landschappelijk, traditioneel of eigentijds vormgegeven.
- De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied (zoals de bouwstijl van lang- en kortgevelboerderijen). Er is ruimte voor een eigentijdse interpretatie.
- Het dakvlak is beeldbepalend.
- Toevoegingen, zoals erkers, dakkapellen, aanen uitbouwen, zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdmassa.

Materiaal- en kleurgebruik

- Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur.
- Gedekte tinten voor gevels en daken.
- Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, of een vergelijkbare donkere tint.
- Traditionele vormen van dakbedekking, zoals daken van riet, zijn toegestaan.
- Een beeldbepalend gebruik van witte gevels is alleen toegestaan indien er sprake is van een hoge architectonische kwaliteit (vanwege de afwijkende kleurstelling ten opzichte van de omgeving).

Bij het ontwerp van de woning en het bijgebouw en de erfinrichting wordt voldaan aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

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 Wet natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 9,5 kilometer.



Figuur 11: Ligging Natura 2000-gebieden ten opzichte van het plangebied

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening gemaakt met het programma Aeries Calculator als gevolg van de realisatiefase. Als gevolg van de gebruiksfase neemt de stikstofdepositie niet toe. Er vindt geen wijziging plaats in gebruik ten opzichte van de vigerende situatie (er is reeds een woning aanwezig met de bijbehorende verkeerbewegingen). De situatie verbetert juist doordat de nieuwe woning gasloos wordt opgericht.

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

Overige storende effecten

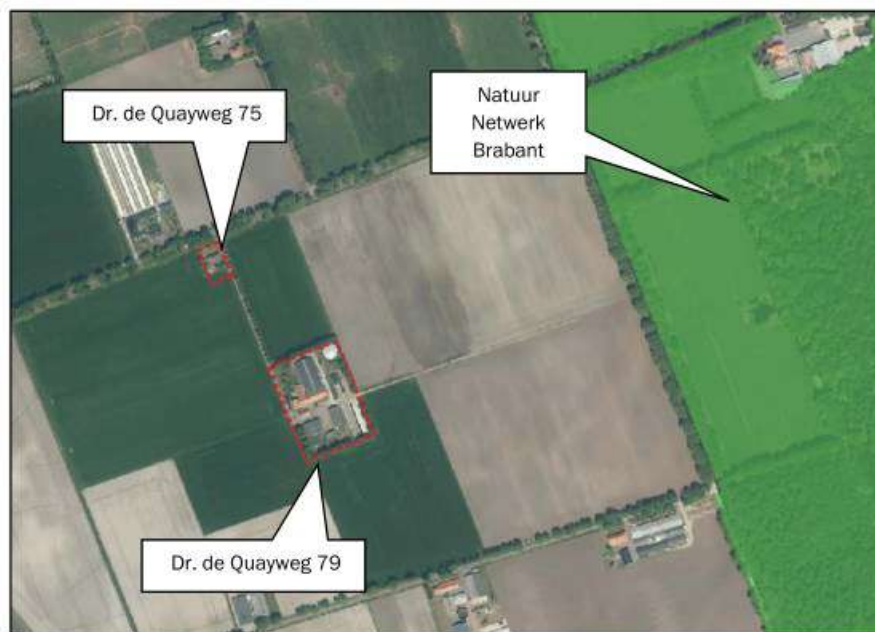
Daarnaast heeft men te maken met de volgende mogelijke storende aspecten ten gevolge van activiteiten en plannen zoals verlies van oppervlakte, barrièrewerking en versnippering, verstoring door geluid en licht, trilling, optische verstoring, verstoring door mensen, mechanische effecten, verontreiniging, verdroging en bewuste verandering soortensamenstelling.

Door de aard en geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de ruime afstand tot de Natura2000-gebieden zijn verstoringen op deze gebieden uitgesloten.

Natuur Network Brabant

Natuur Network Brabant, onderdeel van Natuur Network 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 netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Network.

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Network Brabant is gelegen op een afstand van circa 500 meter ten oosten van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 12: Ligging Natuur Network Brabant gebieden ten opzichte van het plangebied

Door onderhavige ontwikkelingen worden de NNB-gebieden niet aangetast c.q. doorkruist.

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 toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming. Deze wet 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 (vogels, internationaal beschermde soorten, overige beschermde soorten) die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven.

Quick scan flora en fauna

Om de effecten van de ontwikkeling op de natuurwaarden van het gebied te bepalen en om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving, wordt in het kader van de sloop van de bebouwing een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

De rapportage van de quick scan is toegevoegd als bijlage. Vanuit het aspect natuur bestaat geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

Door de herbestemming van de locatie en daartoe toegepaste landschappelijke inpassing ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten. De bestaande erfbeplanting en beplanting die wordt toegevoegd sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten.

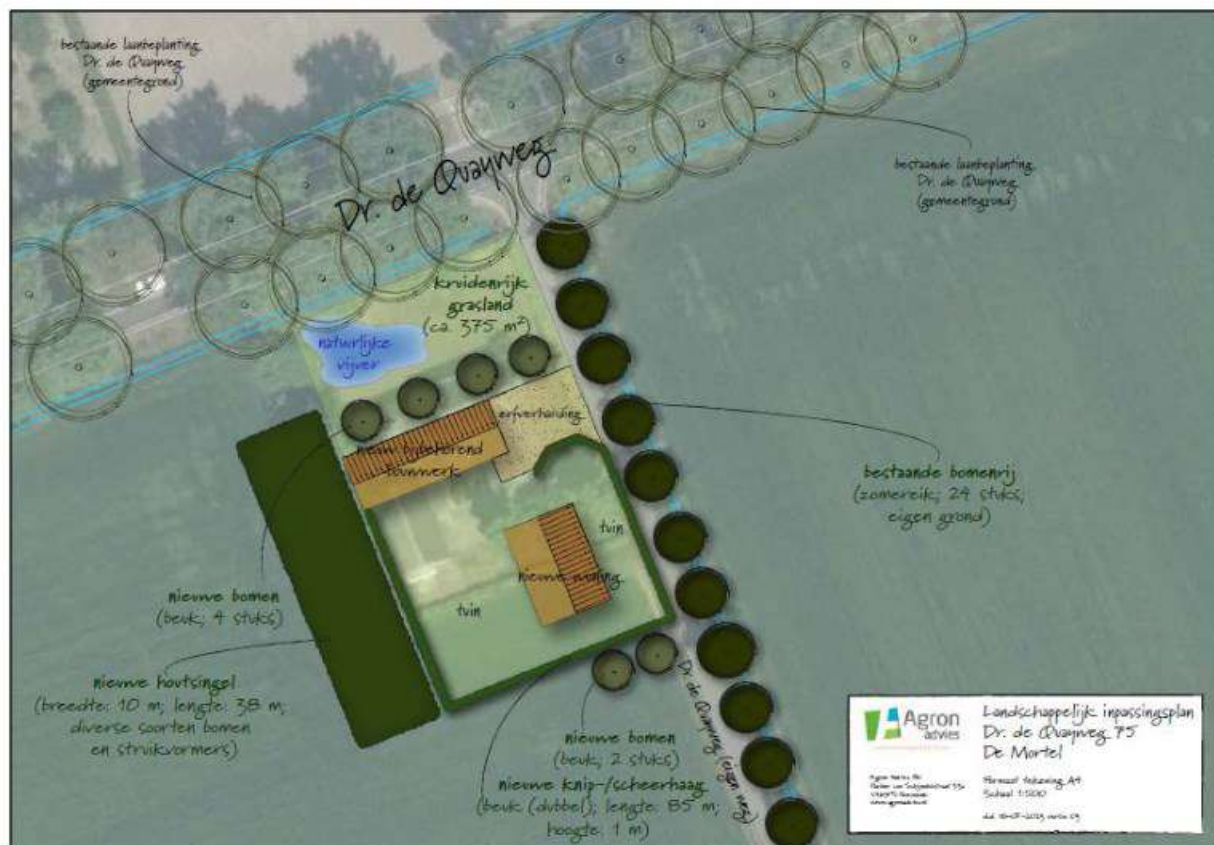
4.2 Landschappelijke waarden

Het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel schept een toetsingskader voor bouwaanvragen en nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Het bevat onder andere richtlijnen voor het ontwerp en uitstraling van bebouwing in het buitengebied, de indeling van het erf en de beplanting op het erf. Een van de belangrijkste voorwaarden is dat de beplanting in het plangebied aansluit op de landschappelijke kenmerken in het gebied.

De ontwikkeling dient te voldoen aan de eis van een omvang van landschappelijke inpassing van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' van de locatie Dr. de Quayweg 75 heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 1.074 m². Dit betekent dat een oppervlakte van circa 215 m² aan beplanting aanwezig dient te zijn.

Op basis hiervan en de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie Dr. de Quayweg 75. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Er wordt voldaan aan de eisen uit het beeldkwaliteitsplan en handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. 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 volgende figuur).

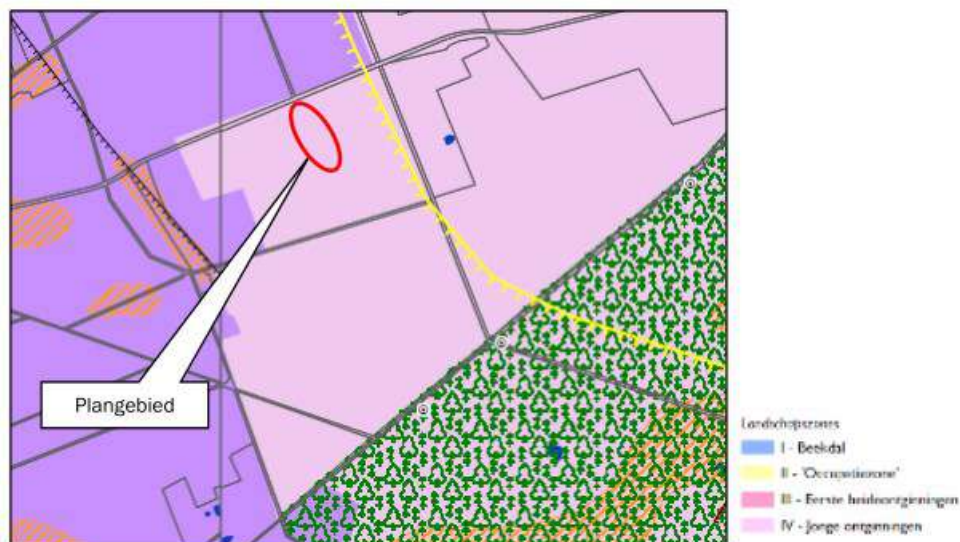


Figuur 14: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

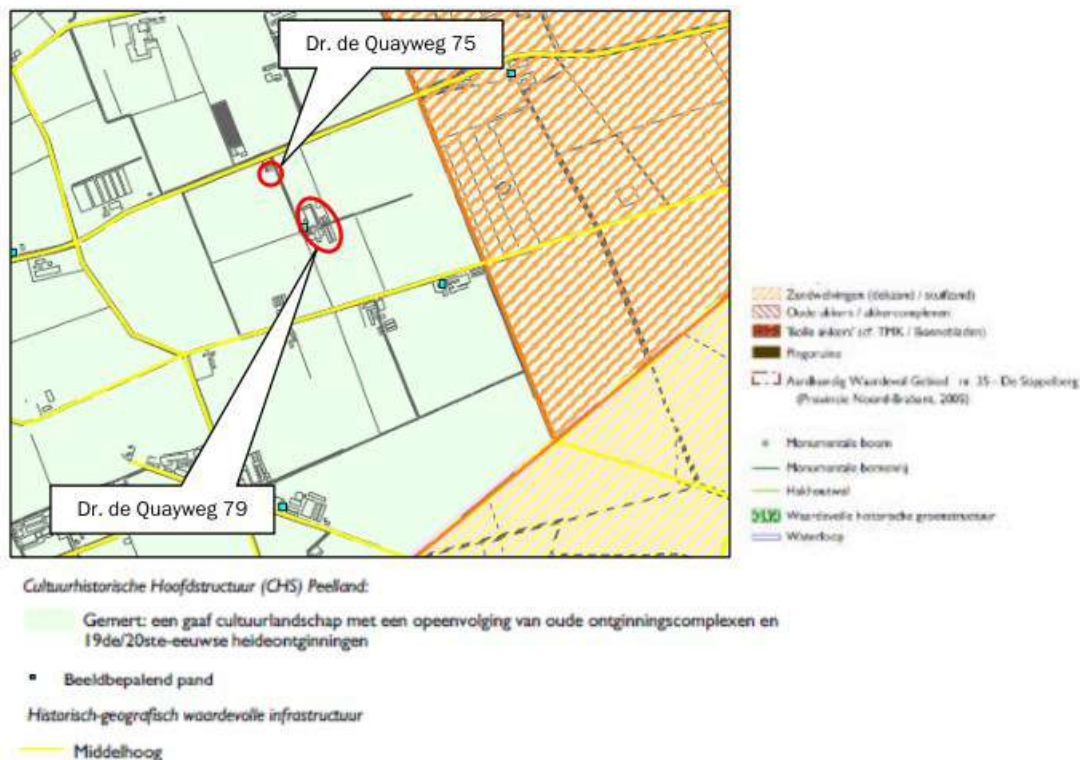
De Peelkern is van oudsher een ontginningslandschap welke zich voornamelijk kenmerkt door het rationele verkavelings-/ontwaterings- en wegenstructuur. Deze structuur is ontstaan door de systematische en planmatige ontginning tussen 1850 en 1960. Kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen. Binnen dit gebied heeft de intensieve veehouderij en de glastuinbouw zich in de loop der jaren krachtig ontwikkeld. Het is een grootschalig landbouwgebied geworden met een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing en grootschalige bebossingen.

De weg Dr. de Quayweg betreft een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde. De weg vormt de verbindingsweg van de Middenpeelweg naar De Mortel.

Volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2016) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'Jonge ontginningen' en is sprake van een gaaf cultuurlandschap met een opeenvolging van oude ontginningscomplexen en 19de/20ste-eeuwse heideontginningen (zie volgende figuren). Bij de locatie Dr. de Quayweg 79 is sprake van een beeldbepalend pand. Beide locaties worden ontsloten op de Dr. de Quayweg, omschreven als een middelhoge historisch geografisch waardevolle infrastructuur.



Figuur 15: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart



Figuur 16: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van het gebied. De bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken op de locatie Dr. de Quayweg 75 die worden gesloopt hebben geen cultuurhistorische waarde. De nieuwe woning en bijbehorende bouwwerken tasten de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan.

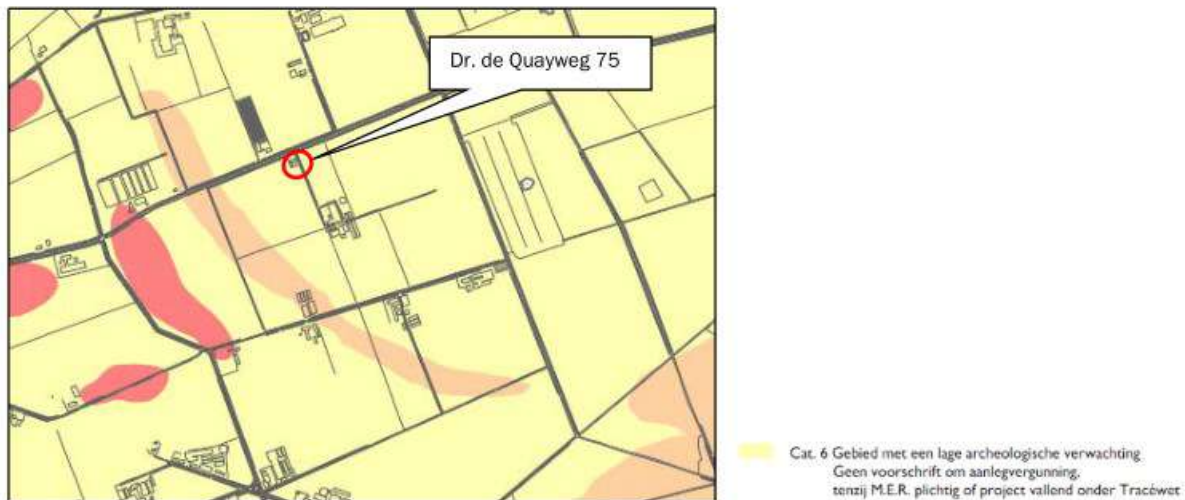
Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.2 Archeologische waarden

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologisch stelsel; in bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische

waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ moet worden bewaard. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologie, de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie volgende figuur).



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Voor de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt geen onderzoeksplicht. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Indien echter tijdens grondwerkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet, direct worden gemeld bij de bevoegde overheid.

4.4 Ontsluiting, verkeer en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

De locatie Dr. de Quayweg 75 wordt in de huidige situatie ontsloten door één inrit op de eigen weg (behorende bij de locatie Dr. de Quayweg 79) die toegang geeft tot de Dr. de Quayweg. Deze eigen weg is tevens de ontsluiting van de locatie Dr. de Quayweg 79 tot de Dr. de Quayweg (zie volgende figuur).



Figuur 18: Situatietekening inritten Dr. de Quayweg 75 en 79

In de beoogde situatie wordt een nieuwe inrit gerealiseerd die de nieuwe woning ontsluit op de eigen weg.

De nieuw op te richten burgerwoning is ter vervanging van de bestaande woning op perceel kadastraal sectie G no. 1809 en eigendom van initiatiefnemer.

Ook het agrarische bedrijf Dr. De Quayweeg 79 met omliggende landerijen is eigendom van initiatiefnemer. Dus nu en in de nabije toekomst is er sprake van eenzelfde eigenaar voor beide locaties. Een recht van overpad is in deze eigendomsverhoudingen niet nodig.

Mocht in de toekomst een van beide locaties vervreemd worden, dan is afhankelijk van wat precies verkocht wordt, er een recht van overpad nodig voor één van beide locaties. Dit wordt dan in een akte privaatrechtelijk vastgelegd bij een notaris.

4.4.2 Verkeer

Het plangebied wordt middels de eigen weg ontsloten op de Dr. de Quayweg. De Dr. de Quayweg is de verbindingsweg tussen de Middenpeelweg en de kern De Mortel en betreft een 80 km-weg.

Door onderhavige ontwikkeling verandert er niets aan het aantal verkeersbewegingen; in de huidige situatie is reeds een woning aanwezig.

4.4.3 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat dit moet plaatsvinden op eigen terrein zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 (vastgesteld op 1 juni 2017).

Volgens de Nota Parkeernormen 2017 geldt voor een vrijstaande woning in het buitengebied dat er op het eigen terrein ruimte moet zijn voor 2,4 parkeerplaatsen per woning. In onderhavige situatie komt dit neer op 3 parkeerplaatsen. Er is voldoende ruimte aanwezig binnen het plangebied om te voldoen aan deze norm.

Het aspect parkeren vormt dan ook 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 ontwikkelingen – wijziging naar woonbestemming en vergroting en wijziging bouwvlak ten behoeve van een woning – zijn van dermate geringe omvang dat geen m.e.r.-beoordeling van het plan 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 afwijkingsprocedure.

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Bodemtoets

Aanleiding van de bodemtoets vormt de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf Dr. de Quayweg 79 en wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming ter plaatse van de woning in een woonbestemming.

Verkenkend bodemonderzoek

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de geplande nieuwbouw op de Locatie Dr. de Quayweg 75. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

¹ Verkennend bodemonderzoek Dr. de Quayweg 75 De Mortel, [REDACTED], 30 juni 2022

Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,2 m-mv overwegend uit matig fijn tot matig grof, zwak siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Boring B07 is geplaatst bij een gevonden vulpunt. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Er is geen oliegeur waargenomen.

Grond

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondmonster B07-1 (bovengrond, geen oliegeur) is analytisch een verhoogd gehalte met minerale olie aangetoond, welke de $\frac{1}{2}$ (AW+I) overschrijdt. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als Niet toepasbaar beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen. In de bovengrond ter plaatse van boring B07 is analytisch een verhoogd gehalte met minerale olie aangetoond, welke de $\frac{1}{2}$ (AW+I) overschrijdt.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien aan de orde. Wij adviseren een nader onderzoek ter plaatse van boring B07 naar minerale olie.

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 geplande nieuwbouw op deze locatie. Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te voeren naar de omvang van de verontreiniging met minerale olie ter plaatse van boring B07.

In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Op de locatie is een vulpunt van een ondergrondse tank aangetroffen. De bovengrond ter plaatse is onderzocht en deze blijkt sterk verontreinigd met minerale olie. Er dient een nader bodemonderzoek conform NTA5755 uitgevoerd te worden naar de omvang van de verontreiniging bij de locatie van het

vulpunt. Ter plaatse van de tank dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. De ondergrondstank dient gesaneerd te worden.

5.3 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij 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.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

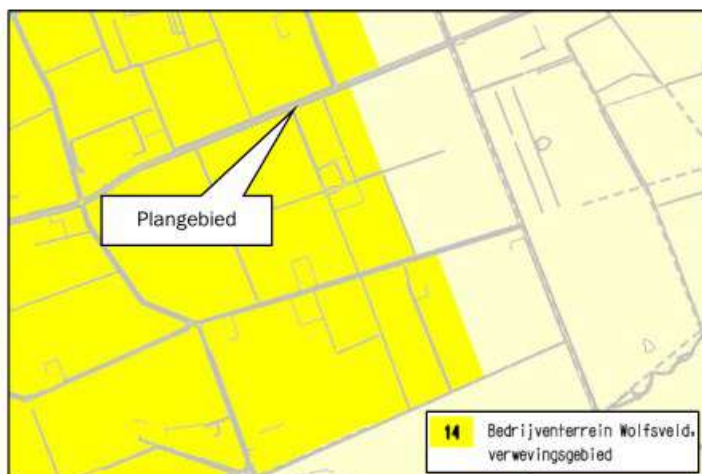
Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

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).

Gemeentelijk geurbeleid

In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013' zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart 'gemeentelijke normstelling' is het plangebied gelegen binnen de zone 'Bedrijventerrein Wolfsveld, verwevingsgebied', waar een geurnorm van $14,0 \text{ oue/m}^3$ geldt (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede kaart 'Gemeentelijke normstelling' Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

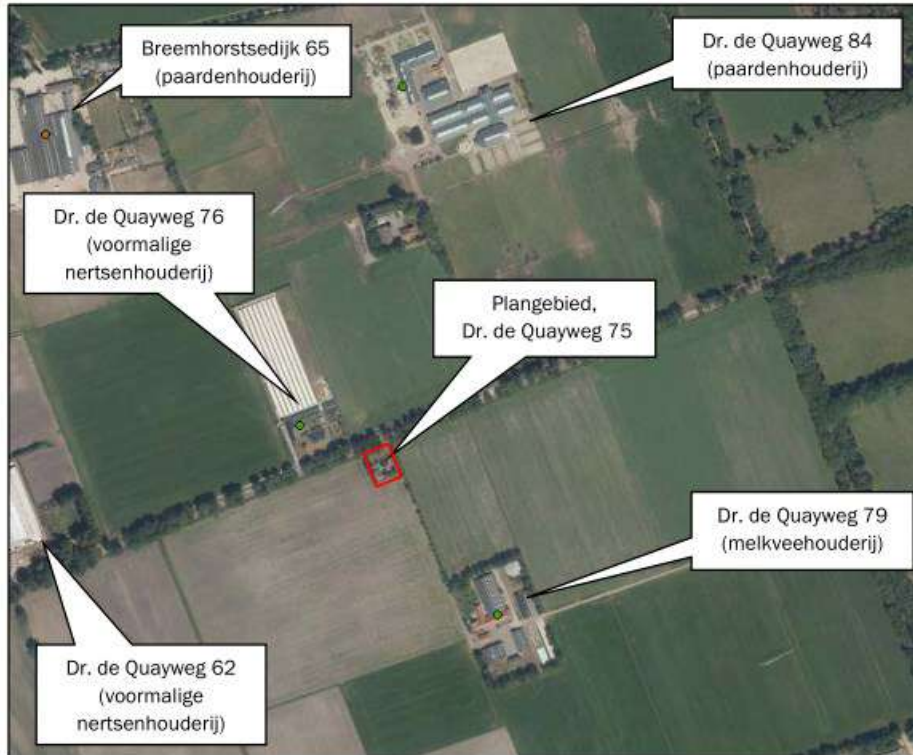
5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Dr. de Quayweg 76 (voormalige nertsenhouderij): afstand circa 60 meter;

- Dr. de Quayweg 79 (melkveehouderij): afstand circa 132 meter;
- Dr. de Quayweg 84 (paardenhouderij): afstand circa 350 meter;
- Dr. de Quayweg 62 (voormalige nertsenhouderij): afstand circa 390 meter;
- Broomhorstsedijk 65 (paardenhouderij): afstand circa 400 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 20: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

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

De woningen aan de Dr. de Quayweg 75 en 79 betreffen in de huidige situatie agrarische bedrijfswoningen. De woning aan de Dr. de Quayweg 79 blijft een agrarische bedrijfswoning. De woning aan de Dr. de Quayweg 75 wordt een burgerwoning. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij dient deze woning als voormalige agrarische bedrijfswoningen te worden beschouwd (beëindigde bedrijfsvoering na 19 maart 2000). Hier dient niet te worden getoetst aan de geldende geurnormen, maar dienen vaste afstanden in acht te worden genomen (50 meter buiten de bebouwde kom).

Het meest nabijgelegen bedrijf betreft de voormalige nertsenhouderij aan de Dr. de Quayweg 76; deze is gesaneerd. Het is echter nog mogelijk om ter plaatse een intensieve veehouderij te vestigen. Voor de toetsing geldt dan dat er voldaan dient te worden aan een vaste afstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

In de kaartbank van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant is een kaart opgenomen die de achtergrondbelasting geur in maart 2022 in beeld brengt (zie volgende figuur).



Figuur 21: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur maart 2022

(<https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=504c14413ebc4c3e89640fd2be05d167>)

Op de projectlocatie is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

5.4.1 Wegverkeerslawaaï

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 woonwagendplaatsen). 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 maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het plangebied van de woning aan de Dr. de Quayweg 75 is gelegen binnen de geluidzone van de 80 km-weg Dr. de Quayweg. Uit de verkeersmilieukaart blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Door middel van een hogere waarde kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting worden toegestaan. Volgens artikel 83 lid 7 van de Wet Geluidhinder is deze verhoging bij vervanging van een bestaande woning buiten de bebouwde kom mogelijk tot een maximaal toelaatbare waarde van 58 dB.

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd².

Ter plaatse van de gevels van de beoogde woning wordt met de geluidbelasting afkomstig van de Dr. de Quayweg (inclusief correctie van artikel 110g) niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom. Verzocht wordt voor deze weg een hogere waarde vast te stellen.

De geluidbelasting op de woning afkomstig van het wegverkeer exclusief aftrek van artikel 110g bedraagt ten hoogste 59 dB. Met een gevelwering welke ten minste 20 dB bedraagt op basis van het Bouwbesluit, zal het binnenniveau ten hoogste 39 dB bedragen en zal er niet voldaan worden aan de eisen van het Bouwbesluit. Derhalve zal door middel van een gevelweringonderzoek aangetoond moeten worden dat een voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) gerealiseerd kan worden om aan een binnenniveau van 33 dB te voldoen.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terras van de woning kan verondersteld worden dat er een redelijk tot goede geluidskwaliteit heerst. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4.2 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai worden de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. In paragraaf 5.6 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.

5.5 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.

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai voor een woning aan de Dr. de Quayweg 75 te De Mortel, G&O Consult, 6 april 2022

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 woon- en leefklimaat initiatief

Ter plaatse van de projectlocatie is sprake van de huidige achtergrondconcentraties stoffen³:

- fijn stof (PM₁₀): 15,62 µg/m³;
- zeer fijn stof (PM_{2,5}): 8,87 µg/m³;
- stikstofdioxiden (NO₂): 11,51 µg/m³.

Deze waarden voldoen aan de wettelijke normen. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de huidige situatie.

Toetsing NIBM

De ontwikkeling heeft geen toename van verkeersbewegingen tot gevolg en heeft daarmee 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.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.6 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 het plangebied 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 volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten zien in de directe omgeving van Dr. de Quayweg 75.

³ www.atlasleefomgeving.nl



Figuur 22: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

Voor de voormalige nertsenhouderijen wordt uitgegaan van een andere intensieve veehouderij, die zich hier planologisch gezien zou kunnen vestigen.

Tabel 1: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Breemhorstsedijk 65 (manege, recreatiecentrum)					
Paardenfokkerij	50	30	30	0	400
Kampeerterrainen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30	
Dr. de Quayweg 84 (paardenhouderij)					
Paardenfokkerij	50	30	30	0	350
Dr. de Quayweg 80 (hoveniersbedrijf)					
Plantsoendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	210
Dr. de Quayweg 79 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	132

Dr. de Quayweg 101 (sport en cultuurtechniek)					
Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	760
Dr. de Quayweg 76 (voormalige nertsenhouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	60
Dr. de Quayweg 62 (voormalige nertsenhouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	390
Zwarte-waterweg 9 (melkveehouderij, kampeerboerderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	380
Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	30	0	50	30	380
Zwarte-waterweg 15 (melkveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	500
Zwarte-waterweg 21 (zeugenhouderij)					
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	620

De tabel laat zien dat alle bedrijven voldoen aan de richtafstanden met uitzondering van het veehouderijbedrijf op de locatie Dr. de Quayweg 76 met betrekking tot het aspect geur. Echter, in paragraaf 5.4 is onderbouwd dat er met betrekking tot geur sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plekke van de woning aan de Dr. de Quayweg 75 en dat de omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd door de nieuwe ontwikkeling.

De omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor onderhavige 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.

Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

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).

Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10^{-6} (kans van 1 op de één miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het

invloedsgebied van het groepsrisico genoemd. Op grond van het Bevi en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, het GR in het invloedsgebied van de buisleiding of de risicovolle inrichting worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen met schadelijke of zelfs dodelijke gevolgen voor mens en milieu. Om dit te voorkomen moet het vervoer van gevaarlijke stoffen aan eisen voldoen.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Hierin zijn de veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water wettelijk verankerd. De afspraken die zijn gemaakt in het besluit zijn vastgelegd in wetgeving over het Basisnet en wordt ook wel 'Wet Basisnet' genoemd. De 'Wet Basisnet' is een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur zoals hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

Conform de Bevt hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m¹ van een route of tracé ligt.

In het kader van het Basisnet zijn de externe veiligheidsrisico's bij vervoer van gevaarlijke stoffen geïnventariseerd voor diverse wegen. In de regeling Basisnet is aangegeven voor welke wegen welk risico bestaat.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in werking getreden op 1 januari 2011, 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. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevant bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. In het besluit en de bijbehorende regeling staan de regels waar de bedrijven waarop het besluit van toepassing is, aan moeten voldoen.

In het besluit staan ook de aan te houden afstanden tot externe objecten. Deze externe veiligheidsafstanden gelden voor een beperkt aantal bedrijven. Het gaat onder meer om:

- bedrijven met opslag van meer dan 2.500 kg (of liter) gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening en;
- locaties waar een bovengrondse propaantank in gebruik is (het besluit geldt ook voor het gebruik van een propaantank door particulieren).

Barro

In het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) zijn externe veiligheidsafstanden vastgelegd voor munitiecomplexen en civiele inrichtingen voor explosieven.

Hierin is onder andere aangegeven welke veiligheidszones van toepassing zijn rond munitieopslagen en is geregeld dat de veiligheidssituatie rond munitieopslagen bevorderd wordt door opname van de veiligheidszones met hun beperkingen in bestemmingsplannen.

In het Barro staat dat deze zones in ruimtelijke plannen moeten worden vastgelegd, zodra deze worden gewijzigd.

Toets plangebied

Op basis van de Risicokaart is bekeken welke risicobronnen en risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen.

In de directe omgeving bevinden zich geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Volksgezondheid

Uitgangspunt is de risico's voor de volksgezondheid bij elke ontwikkeling zo klein mogelijk te houden. De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. Het is vooral gericht op de risico's vanuit de pluimvee- en varkenshouderij en geitenhouderij.

De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfswoning Dr. de Quayweg 75 af te splitsen. Er is in de huidige situatie reeds sprake van een woning; deze functie blijft in de beoogde situatie ongewijzigd. Eventuele gezondheidsrisico's ten opzichte van de huidige situatie veranderen dan ook niet.

Het aspect volksgezondheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 gededuceerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer, waterbeheerder en gemeente.

6.2 Waterbeleid

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2022-2027 staan de doelstellingen van waterschap Aa en Maas voor de periode 2022-2027. Hierin wordt beschreven wat gedaan moet worden om die doelen te halen. Hierdoor weten de inwoners van het werkgebied en de partners wat ze van het waterschap kunnen verwachten. Met dit plan wordt ook invulling gegeven aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening Water om een waterbeheerplan op te stellen. In de nieuwe Omgevingswet staat de verplichting om een waterbeheerprogramma op te stellen. De eisen aan een dergelijk programma zijn vergelijkbaar met de huidige eisen aan een waterbeheerplan. Het grootste verschil is dat de hoofdlijnen van het watersysteembeleid een plek krijgen in het Omgevingswet-instrument 'omgevingsvisie' van rijk, provincie en gemeenten. Hier wordt op ingegaan, om de maatregelen in dit waterbeheerplan in de goede context te kunnen plaatsen. De samenhang tussen de omgevingsvisies en dit plan vraagt om goede afstemming.

In het waterbeheerplan is een indeling gemaakt in programma's:

- Waterveiligheid;
- Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde.

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. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

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 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * 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 m³/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.

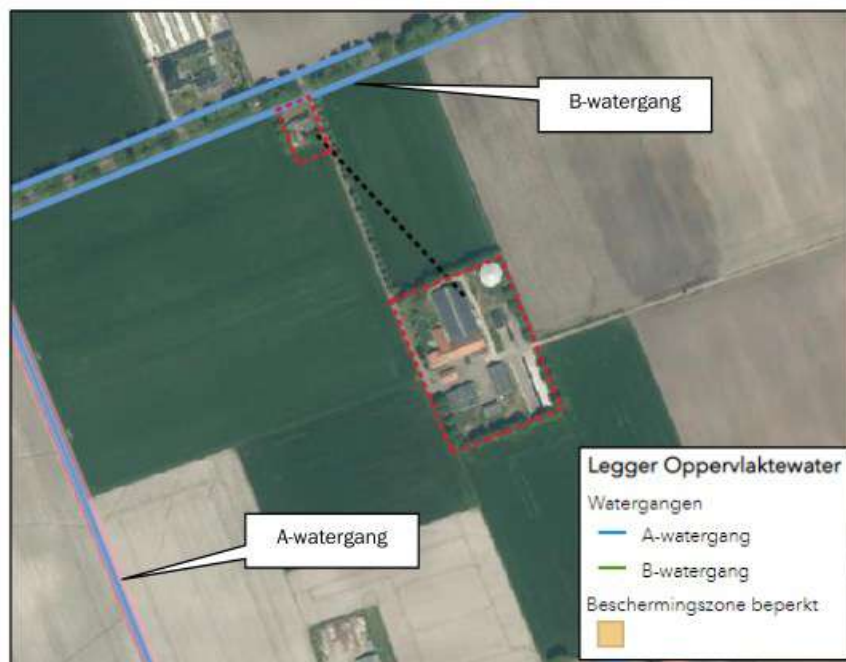
Omgang met hemelwater bij nieuwbouw

Vanwege de impact op stedelijk gebied hanteert de gemeente bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m² 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.

6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap Aa en Maas. Ten noorden van het plangebied grenst een B-watergang aan het plangebied van Dr. de Quayweg 75. Ten westen en ten oosten van het plangebied zijn een tweetal A-watergangen gelegen. De ontwikkeling heeft echter geen invloed op deze watergangen



Figuur 23: Ligging leggerwatergangen waterschap Aa en Maas

6.4 Grondwater

De Kaartbank van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste waterstand zich op 60-80 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 140-160 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 24: GHG (Kaartbank Provincie Noord-Brabant)



Figuur 25: GLG (Kaartbank Provincie Noord-Brabant)

6.5 Omgang met hemelwater

Verhard oppervlak

Om de omvang van de waterbergingsvoorziening te bepalen wordt in onderstaande tabel een overzicht gegeven van de oppervlaktes ten behoeve van de bebouwing en de erfverharding binnen het gehele plangebied in de bestaande situatie (vóór de herbouw van de woning en bijbehorende bouwwerken) en in de beoogde situatie (na de herbouw van de woning en bijbehorende bouwwerken) voor de locatie Dr. de Quayweg 75.

Tabel 2: Verhard oppervlak bestaande en beoogde situatie Dr. De Quayweg 75

Verhard oppervlak	Bestaande situatie (m ²)	Beoogde situatie (m ²)
Woning	265*	100
Bijbehorende bouwwerken (incl. overkapping)	-	160
Erfverharding	140	150
Totaal	405	410

* inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken

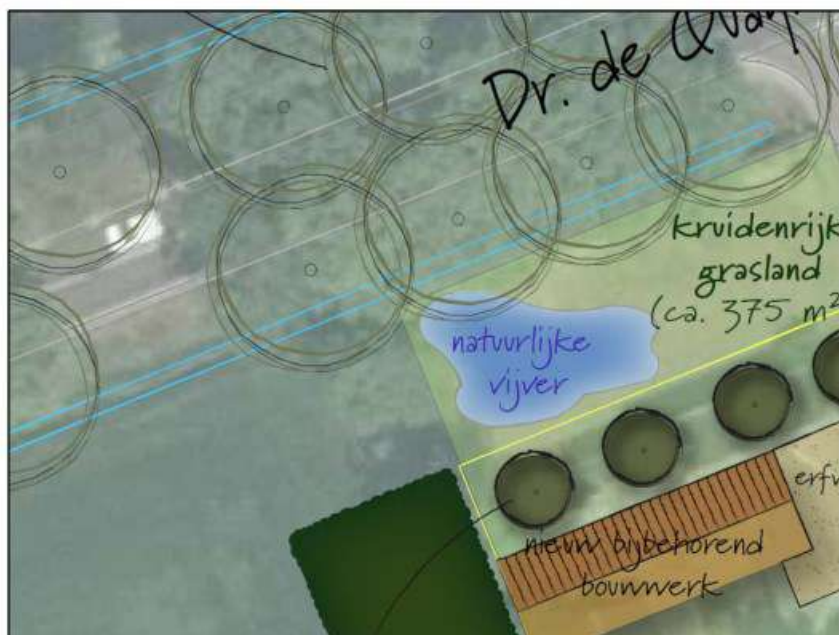
In de beoogde situatie is sprake van een toename van het verhard oppervlak met 5 m². Dit betekent dat op basis van de Keur geen compenserende maatregel noodzakelijk is voor de infiltratie van hemelwater. Dit is wel het geval op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid; conform het GWTP is er in geval van nieuwbouw sprake van de noodzaak voor waterberging. Op de locatie Dr. de Quayweg 75 wordt de bestaande bebouwing volledig gesloopt en wordt er een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken opgericht.

Dimensionering waterberging

De nieuwbouw dient op basis van het gemeentelijk beleid hydrologisch neutraal te worden ontwikkeld. Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient een volume van $410 \times 0,06 = 24,6 \text{ m}^3$ aan hemelwater te worden geborgen.

Er wordt een natuurlijke vijver gerealiseerd waarbij rekening wordt gehouden met een GHG van 60 cm en een waking van 10 cm. De oppervlakte van de vijver bedraagt circa 150 m². Hiermee is de hemelwaterberging van voldoende omvang om het volume aan hemelwater te bergen. Middels een pijpleiding wordt het hemelwater naar de vijver getransporteerd.

De volgende figuur toont de ligging van de hemelwaterberging.



Figuur 26: Situering vijver

6.6 Omgang met huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering. Op de gemeentelijk mechanische riolering mag maximaal $0,5 \text{ m}^3/\text{uur}$ vuilwater worden geloosd. De woning heeft een eigen aansluiting. Hemelwater en grondwater mag hier niet op aangesloten worden.

6.7 Conclusie

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- 1) **Vorbereiding 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. De formulieren van de zorgvuldige dialoog zijn als bijlage bijgevoegd.

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Enkel de provincie Noord-Brabant heeft een reactie gegeven. Het waterschap heeft geen opmerkingen op het plan. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn de gemaakte opmerkingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie Provincie Noord-Brabant

De ontwikkellocatie verhoudt zich in voldoende mate tot de provinciale ruimtelijke belangen, zodra voldoende wordt gemotiveerd dat de tweede bedrijfswoning niet langer benodigd is voor de bedrijfsvoering van de melkveehouderij en waarom geen sprake is van overtollige bebouwing. Voorts is de provincie met het oog op de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit nog niet overtuigd waarom de woning buiten het vigerende bouwperceel gesitueerd moet worden. De provincie verzoekt de vormverandering van het bouwperceel met ruimtelijke motieven te onderbouwen.

In de toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen in paragraaf 2.2 waarbij ruimtelijke motieven voor vormverandering van het bouwperceel zijn onderbouwd. De bewoners van de tweede bedrijfswoning hebben geen functionele en bedrijfsmatig binding meer met het melkveebedrijf waardoor de twee bedrijfswoning niet meer benodigd is.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerp-bestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken, ter inzage gelegd voor zienswijzen.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop beroep kan worden ingesteld bij de Raad van State.

8. Conclusie

Initiatiefnemers wensen de agrarische bedrijfswoning Dr. de Quayweg 75 af te splitsen van de melkveehouderij Dr. de Quayweg 79 zodat een burgerwoning ontstaat. Vervolgens wil initiatiefnemer de woning op de locatie Dr. de Quayweg 75 slopen en op een andere plaats binnen een nieuwe woning bouwen. Daarbij wordt de woonbestemming van vorm veranderd.

De gewenste ontwikkelingen zijn in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Het relatieteken tussen beide locaties dient te worden verwijderd. Op de locatie Dr. de Quayweg 79 dient de maatvoering maximaantal wooneenheden te worden teruggebracht tot één. Op de locatie Dr. de Quayweg 75 dient de agrarische bestemming te worden gewijzigd in 'Wonen' en wordt het bestemmingsvlak van vorm veranderd.

Derhalve dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Onderhavige rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In onderhavige rapportage wordt tot de volgende conclusie gekomen:

- Het initiatief past binnen de geldende beleidskaders van de provincie Noord- Brabant en de gemeente Gemert-Bakel voor wonen in gemengd landelijk gebied;
- De in de omgeving voorkomende waarden, voor zover aanwezig (ecologie, cultuurhistorie, archeologie, hydrologie), worden niet onevenredig aangetast door het plan. Daarnaast wordt het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de directe omgeving niet aangetast en vormen de verschillende milieuaspecten geen belemmering voor de ontwikkeling;
- Het initiatief is conform het beleid van de provincie (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering landschap) en de gemeente op een zorgvuldige manier landschappelijk ingepast. Hiermee wordt voldaan aan de regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Op basis van het gemeentelijk beleid wordt een hemelwaterbergingsvoorziening gerealiseerd, zodat sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bijlage 1 Situatietekening beoogde situatie

Bijlage 2 Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 3 Rapportage quick scan flora- en fauna

Bijlage 4 Berekening Aeries Calculator

Uitgangspunten

Initiatiefnemer is voornemens de woning en bijbehorende bouwwerken op de locatie Dr. de Quayweg 75 te slopen en op een andere plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak een nieuwe woning en bijbehorend bouwwerk te herbouwen. Er wordt bebouwing gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een woning en een bijbehorend bouwwerk gebouwd.

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening gemaakt met het programma Aeries Calculator als gevolg van de realisatiefase. Als gevolg van de gebruiksfase neemt de stikstofdepositie niet toe. Er vindt geen wijziging plaats in gebruik ten opzichte van de vigerende situatie (er is reeds een woning aanwezig met de bijbehorende verkeerbewegingen). De situatie verbetert juist doordat de nieuwe woning gasloos wordt opgericht.

Realisatiefase

Gedurende de sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing en de bouwwerkzaamheden van de nieuwe woning en bijbehorend bouwwerk (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 9 maanden een toename aan licht, middelzwaar en zwaar verkeer. Tijdens de realisatiefase heeft men te maken met de volgende activiteiten waarbij sprake is van verkeer van en naar de inrichting.

Tabel 1: Voertuigbewegingen ten behoeve van sloop en herbouw bijbehorende bouwwerken

Activiteit	Aantal vrachten
Afvoer sloopmaterialen	20 vrachten totaal
Aan-/afvoer zand ten behoeve van realisatie project	40 vrachten totaal
Aanvoer bouwmaterialen	
Afvoer afval bouw	
Voertuigbewegingen bestelbus personeel bouwbedrijf	2 bestelbus per dag
Voertuigbewegingen met auto diverse	1 auto per dag

Draaiuren en eigenschappen van mobiele werktuigen

Op het terrein zelf worden ten behoeve van de realisatie van het project verschillende machines ingezet. De precieze cijfers hiervan zijn in deze fase onbekend. Derhalve is een schatting gemaakt van het aantal draaiuren van mobiele werktuigen. In de navolgende tabel zijn de ingevoerde eigenschappen van de mobiele werktuigen uiteengezet. Tevens is hierin aangegeven het brandstof- en Adblue verbruik per werktuig. Deze worden als volgt berekend:

LBPJ: Brandstofverbruik [liter/jaar]
 Fv: Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021²).
 Fe: De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.
 P_{max}: Het maximale vermogen van het werktuig [kW]
 D: Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]
 R: Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021³)

Als er onvoldoende gegevens bekend zijn, dan kan teruggevalen worden op de berekening die ook voor oude invoerbestanden gebruikt wordt:

$$LBPJ = (0.095 * P_{max} + 0.54) * D$$

Figuur 27: uitsnede handreiking Instructie gegevensinvoer voor Aeries calculator 2021.1 berekening brandstofverbruik

8.5.2 AdBlueverbruik

AdBlue wordt enkel gebruikt in dieselmotoren voorzien van een SCR. Het verwachte aantal liter gebruikte AdBlue moet ingeschat worden door de gebruiker. Hiervoor kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van gegevens bij eerder gebruik van de werktuigen. Zijn deze gegevens er niet dan kan uitgegaan worden van het normale AdBluegebruik dat door TNO gegeven wordt (Ligterink et al 2021⁴). Voor Stage IV en V werktuigen is dit 6% van het dieselverbruik. Voor Stage III is dit 3% van het dieselverbruik. In AERIUS is de hoeveelheid AdBlue die invloed heeft op de emissie gelimiteerd tot 7% voor Stage IV en V en 4% voor Stage III.

Figuur 28: uitsnede handreiking Instructie gegevensinvoer voor Aeries calculator 2021.1 berekening AdBlueverbruik

De volgende tabel geeft een overzicht van de gebruikte mobiele bronnen, het vermogen, de stageklasse, het aantal draaiuren en het brandstof- en AdBlueverbruik.

Tabel 3: Gebruik mobiele werktuigen realisatie

beschrijving werktuig	vermogen (kW)	Stage klasse	draaiuren per jaar	brandstofverbruik	adblue verbruik
Graafmachine ten behoeve van graafwerkzaamheden realisatie project	150	Stage IV	40	591.6	35.5
Hijskraan ten behoeve van realisatie woningen	elektrische aangedreven				
Verreiker ten behoeve van realisatie project	150	Stage IV	24	355.0	21.3
Inzet overge werktuigen zoals trilplaat	75	Stage IV	60	459.9	27.6
Storten beton, gebruik pompwagen	340	Stage IV	8	262.7	15.8

Bijlage 5 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 6 Rapportage verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8 Verslag omgevingsdialoog

