

Ruimtelijke onderbouwing  
Berken/Fransenhof Milheeze

**Plangebied**

Berken/Fransenhof Milheeze

**Omschrijving project**

Wijziging agrarische bestemming in woonbestemming en oprichting drie Ruimtevoor-ruimtetoningen

**Projectnummer**

DN123.R001

**Datum en versie rapportage**

9 december 2021, versie 1.9

**Opgesteld door**

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

**Projectleider**

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



# Inhoud

---

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

## Bijlagen

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

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Algemeen

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

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

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

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

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

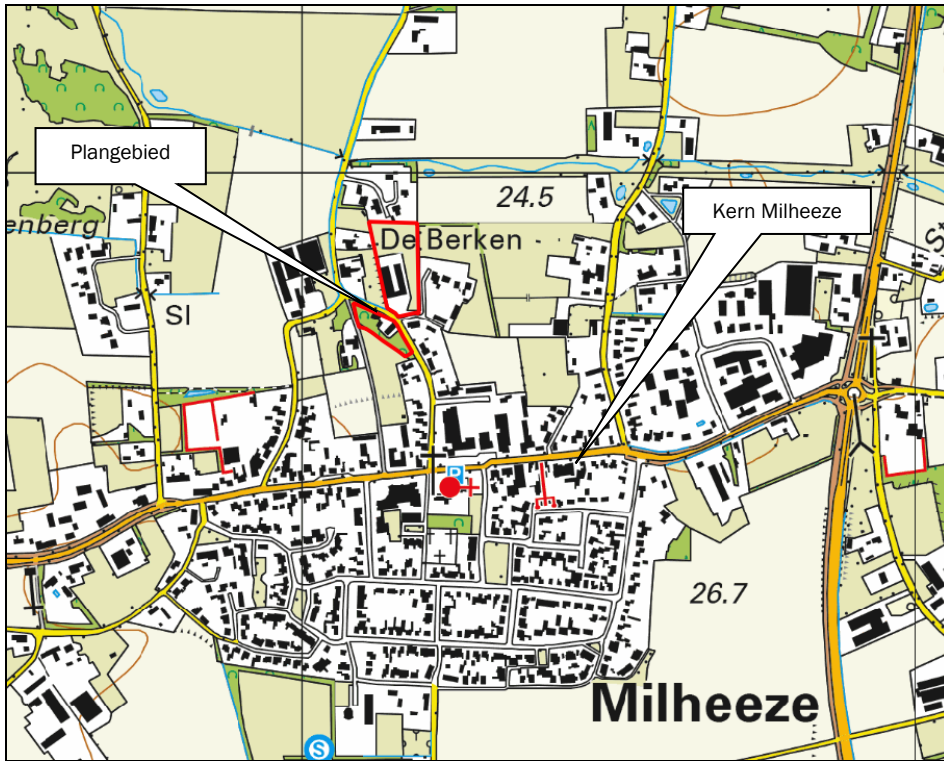
Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, tegen de kern Milheeze. De locatie bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Bakel en Milheeze, sectie P, nummer 1716 en sectie B, nummer 1163.

Het plangebied is gelegen aan weerszijden van de weg Berken en wordt aan de noordzijde begrensd door de woningen aan de Fransenhof. Westelijk bevinden zich woonbestemmingen aan de Berken en oostelijk de dorpsuitbreiding aan de Geerdenhof.

Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een onverharde weg (Berken), weidegronden en de kern van Milheeze..

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

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



Figuur 1: Topografische ligging plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

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

Binnen de agrarische bedrijfsbestemming is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning: oppervlakte circa 235 m<sup>2</sup>;
- Bijbehorende bouwwerken: oppervlakte circa 190 m<sup>2</sup>;
- Pluimveestallen: oppervlakte circa 1.230 m<sup>2</sup>.

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

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

De volgende figuur geeft de bestaande situatie weer.



Figuur 3: Bestaande situatie

De volgende figuren geven een impressie van de huidige situatie.



*Figuur 4: Impressie bestaande situatie*

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

## 2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens:

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

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

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





Figuur 5: Situatietekening beoogde situatie

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

- Woonbestemming Berken 9: circa 1.020 m<sup>2</sup>;
- Ruimte-voor-ruimtekavel Berken: circa 960 m<sup>2</sup>;
- Ruimte-voor-ruimtekavel Fransenhof (westelijke): circa 810 m<sup>2</sup> (1.237 m<sup>2</sup> inclusief groen);
- Ruimte-voor-ruimtekavel Fransenhof (oostelijke): circa 850 m<sup>2</sup> (1.294 m<sup>2</sup> inclusief groen).

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

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

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

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

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

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

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

óf:

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

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

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

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

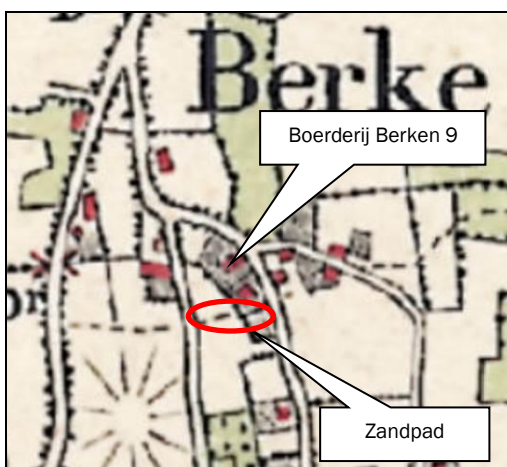
De ontwikkeling wordt meegenomen in de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

## 2.3 Stedenbouwkundige motivatie

### Herbouw boerderij Berken 9 en schuurwoning

De boerderij is bouwkundig in zeer slechte staat. Er is geen kap meer aanwezig en met name het achterhuis zijn er veel originele kenmerken verloren gegaan. Verder is de boerderij in een binnenbocht van de weg Berken gesitueerd en staat deze bijna op de deze weg. Verkeerstechnisch is de situatie zeer onveilig. Dit wordt bevestigd in de praktijk doordat het metselwerk bij de hoek van de achtergevel beschadigd is door verkeer.

De huidige wegenstructuur dateert al van voor 1900, die haaks uitkomt op de lintbebouwing van het dorp Milheeze. Bijzonder is dat de langgevelboerderij met de achterkant (stalgedeelte) naar De Berken is gesitueerd. Rond 1890 was er ook nog een zandpad ten zuiden van de boerderij gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 6: Locatie wandelpad omstreeks 1900

Alle bijbehorende bouwwerken worden gesloopt en hiervoor komt een schuurwoning aan de noordzijde van de boerderij terug die hiermee onderdeel gaat maken van het ensemble.

De erfbeplanting en erfinrichting dient voor beide woningen op elkaar afgestemd te worden zodat het als één geheel in het gebied opgenomen wordt. De schuurwoning mag in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling worden gebouwd.

### Twee woningen aan gehucht Fransenhof

Uitgangspunt is dorps wonen in een gehucht/buurtschap in boerderijstijl of eigentijds ontwerp met enkelvoudige massa onder een zware kap. Er is sprake van een gezamenlijk erf met deze twee woningen als afsluiting. Op deze manier blijft het open kleinschalige karakter van het oude cultuurlandschap behouden. De zichtlijnen naar akkergronden en houtwallen en bomenrijen blijven behouden.

Om verbinding te leggen met het andere gehucht Geerdenhof, wordt er aan de zuidzijde een wandel/fietspad (langzaam verkeer) aangelegd als ommetje aan de rand van het dorp Milheeze.

Dit is onderdeel van de diverse ommetjes in Milheeze Noord. Tussen de woningen wordt het pad afgescheiden met struweelbeplanting. Het pad is half verhard.

Het perceel waar nu de stallen gesitueerd zijn wordt ingericht als weiland of kleinschalige akkerbouwgrond.

## 3. Beleid

---

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

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

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

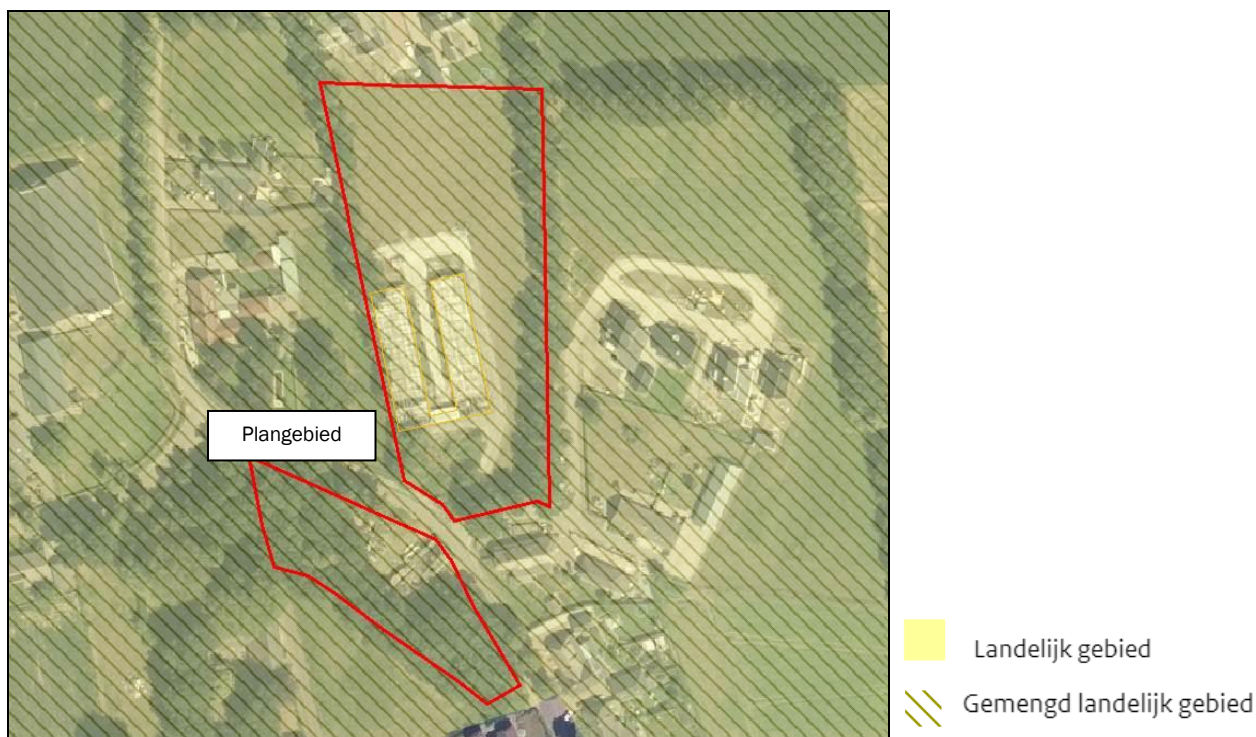
De Structuurvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de structuurvisie.

### 3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

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



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

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

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen;
- Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte.

#### Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

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

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

### **Zorgvuldig ruimtegebruik**

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

*Ten aanzien van de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling heeft een afname van de oppervlakte bouwperceel (agrarische bedrijfsbestemming: circa 4.760 m<sup>2</sup>; woonbestemming: circa 1.020 m<sup>2</sup>) en een afname aan bebouwing tot gevolg. De volledige oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (circa 1.230 m<sup>2</sup>).*

*Ten aanzien van de Ruimte-voor-ruimtetoningen worden nieuwe bouwpercelen gecreëerd, deels binnen en deels buiten het bestaande agrarisch bestemmingsvlak.*

*Netto gezien is er sprake van een afname in de totale oppervlakte bebouwing en bebouwingsmogelijkheden. De locatie wordt op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.*

*Onderhavige ontwikkeling ziet op het wegbestemmen van een voormalige intensieve veehouderijlocatie waarmee de mogelijkheden om een veehouderij te herstarten teniet gedaan.*

*Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.*

*Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).*

*Het plan draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*

### **Kwaliteitsverbetering van het landschap**

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Het provinciale beleid is doorvertaald in de gemeentelijke 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' (geactualiseerd op 20 februari 2018). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in de handreiking in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. De wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd'). De oprichting van de Ruimte-voor-ruimtetoningen betreft een categorie 1-ontwikkeling, waarbij alleen een landschappelijke inpassing is vereist.

Voor de categorie 2-ontwikkeling betekent dit dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op basis van de handreiking is een berekening gemaakt van de waardevermeerdering als gevolg van de ontwikkeling. Hierin zijn de Ruimte-voor-ruimtetoningen buiten beschouwing gelaten (categorie 1). De berekening ziet dan ook uitsluitend op de wijziging van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' naar 'Wonen' op de locatie Berken 9 (agrarische bedrijfswoning wordt burgerwoning).

De agrarische bedrijfslocatie (4.760 m<sup>2</sup>) vertegenwoordigt op basis van de gemeentelijke handreiking een waarde van € 119.000,-. In de beoogde situatie wordt aan de nieuwe woonbestemming (1.020 m<sup>2</sup>) een waarde toegekend van € 101.400,-; de overige oppervlakte van het agrarisch bouwvlak wordt onbebouwde agrarische grond (3.740 m<sup>2</sup>), met een waarde van € 18.700,-. In totaal is er in de beoogde situatie sprake van een waardevermeerdering van € 1.100,-. De investering heeft op basis hiervan een hoogte van € 220,-.

Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de sloop van de pluimveestallen (1.230 m<sup>2</sup>); de hoogte van deze investeringskosten bedraagt € 30.750,-. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de minimaal vereiste basisinspanning.

De berekening van de waardevermeerdering en de investering is toegevoegd als bijlage 2.

Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan voldoet aan het geldende beeldkwaliteitsplan en de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plan is bijgevoegd als bijlage 5 en wordt in paragraaf 4.2 nader toegelicht.

#### Juridische en feitelijke verankering

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

#### **Wonen in landelijk gebied**

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

#### **Afwijkende regels wonen**

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

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



## Ruimte-voor-ruimte

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

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

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;  
*Zie onder punt 2.*
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;  
*De locatie is gelegen binnen de in de gemeentelijke structuurvisie aangeduide bebouwingsconcentratie 'Berken'. Het plangebied is gelegen tegen de kern van Milheeze. In de directe omgeving bevinden zich nieuw ontwikkelde woonbestemmingen die zijn ontstaan op voormalige veehouderijlocaties. Het plangebied is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie.*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;  
*De woning wordt middels het aanbrengen van beplanting landschappelijk ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.  
*Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.*

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

- e. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- f. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- g. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- h. er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- i. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- j. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- k. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- l. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- m. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

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

#### Conclusie

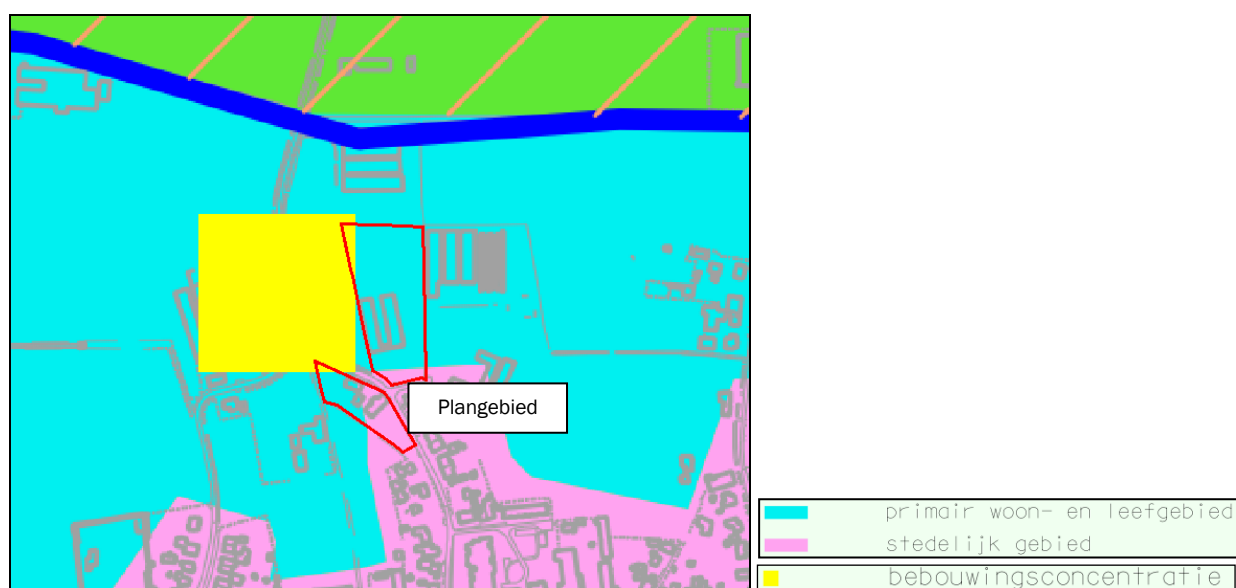
De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

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



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

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

#### 3.3.2 Beeldkwaliteitsplannen

##### Beeldkwaliteitsplan Milheeze-Noord

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

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

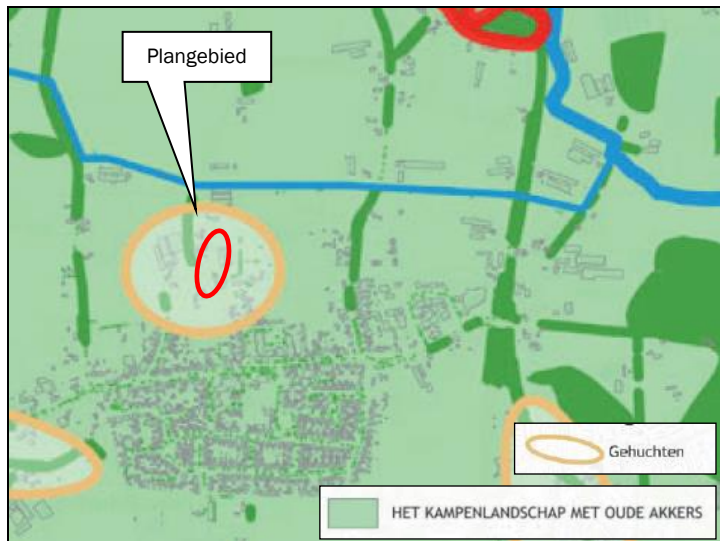
In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de nieuwe boerderijen zich moeten voegen naar het streekeigene aan de ene kant en tegelijk moet het de uitdrukking zijn van een nieuwe tijdgeest. Het is de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten een balans te vinden.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

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

### Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

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

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



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

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

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

### Conclusie beeldkwaliteit

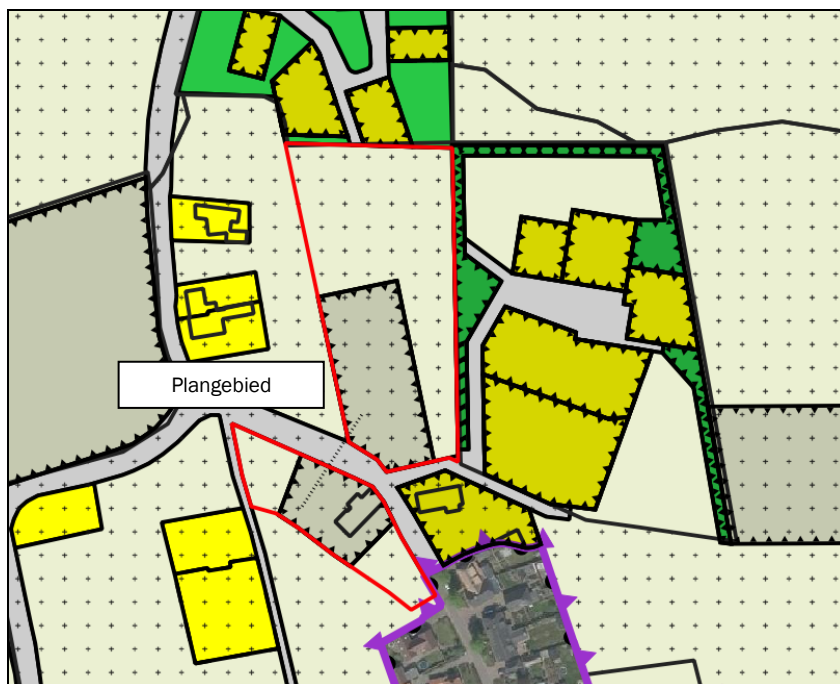
Ten aanzien van de bouw en vormgeving van de Ruimte-voor-ruimtetoningen wordt aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Dit geldt ook voor de vormgeving en keuzes met betrekking tot de landschappelijke inpassing.

Aangezien in beide beeldkwaliteitsplannen ten aanzien van de herbouw van de boerderij geen voorwaarden en richtlijnen zijn opgenomen, wordt hiervoor een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de cultuurhistorische waarden per variant inzichtelijk worden gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan.

### 3.3.3 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). De veehouderijlocatie heeft de enkelbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', met een gekoppeld bouwvlak van circa 0,5 hectare. De bedrijfswoning is aangeduid middels 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.

Het overige gedeelte van het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn op het totale plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' van toepassing (zie volgende figuur).



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

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

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

## 4. Ruimtelijke aspecten

---

### 4.1 Natuur

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

#### 4.1.1 Gebiedsbescherming

##### **Natura2000-gebieden**

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

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

##### **Stikstofdepositie**

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

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

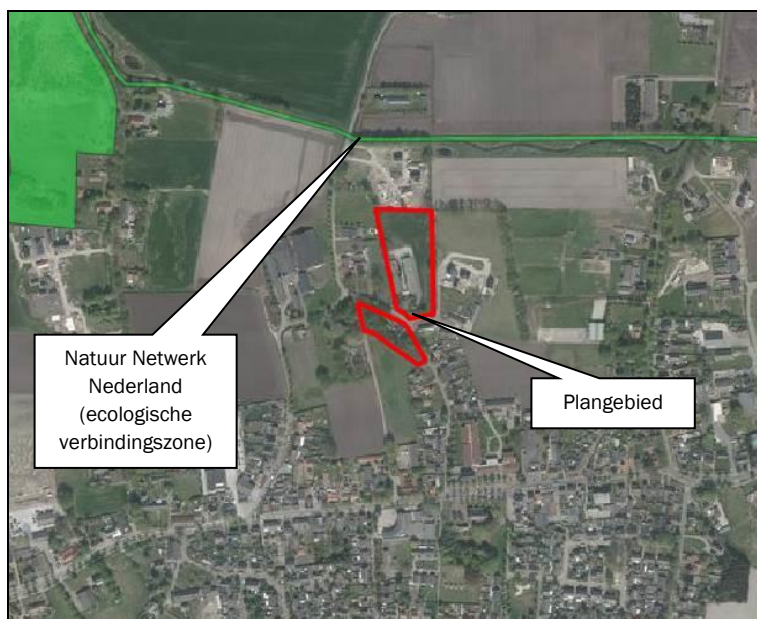
In bijlage 3 zijn de invoergegevens en resultaten van de berekeningen toegevoegd.

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

##### **Natuur Netwerk Nederland**

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

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



Figuur 11: Natuur Netwerk Nederland

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

#### 4.1.2 Soortenbescherming

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

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

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

#### Flora- en faunaonderzoek

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

<sup>1</sup> Flora- en fauna-inspectie voor de herinrichting van Berken 9 te Milheeze, Faunaconsult, 18 november 2020

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

#### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën*

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

#### *Vleermuizen; foerageergebied en vliegroutes*

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

#### *Algemeen voorkomende vogels*

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

#### *Steenuil: overtredingen voorkomen door mitigatie vooraf*

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

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

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

### Verankering voorwaarden

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

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

### Conclusie

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

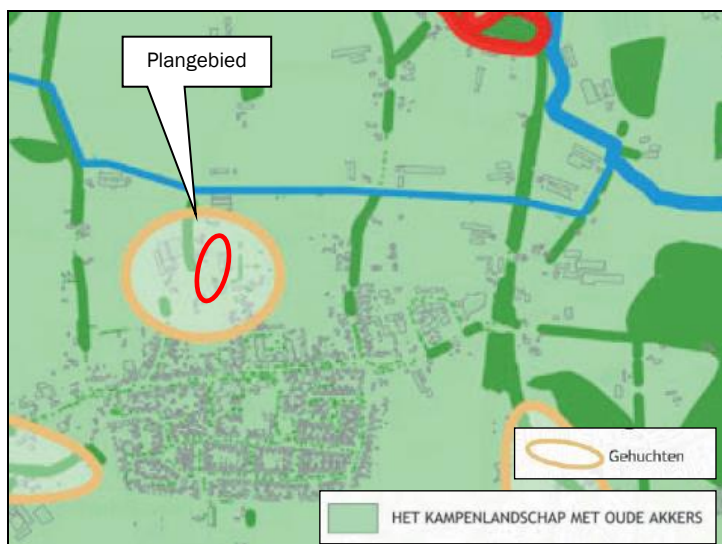
## 4.2 Landschappelijke waarden

### Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

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

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





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

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

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

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

#### *Uitstraling van het landschap:*

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

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap (extra inspanning):*

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

### *Maat en schaal van de erfbeplanting*

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

### *Aard en omvang erfbeplanting*

Ten aanzien van de erfbeplanting zijn de volgende voorwaarden relevant:

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

### **Landschappelijk inpassing plangebied**

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



Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

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

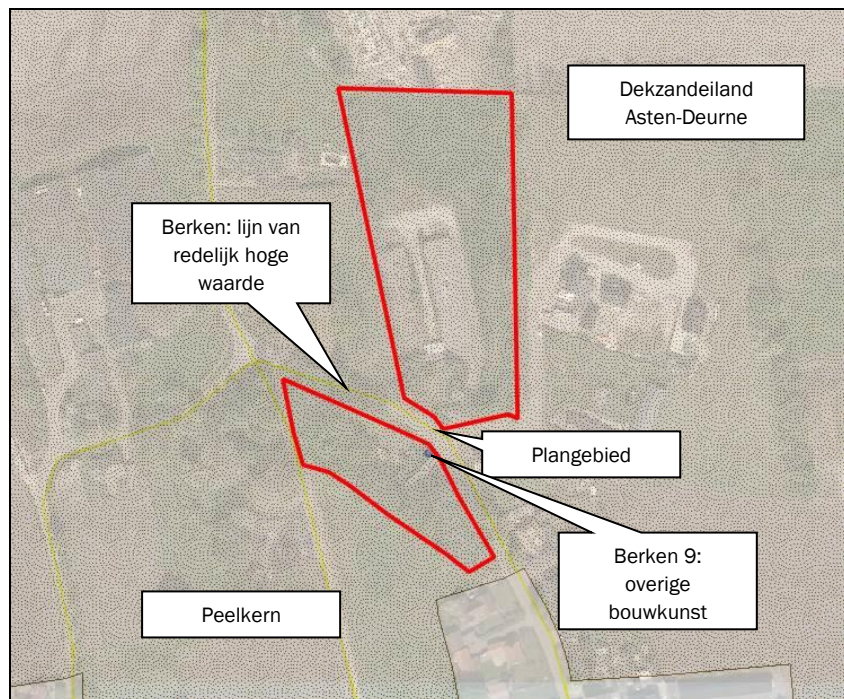
Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de gemeentelijke beeldkwaliteitsplannen en de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.

## 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

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

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



Figuur 14: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

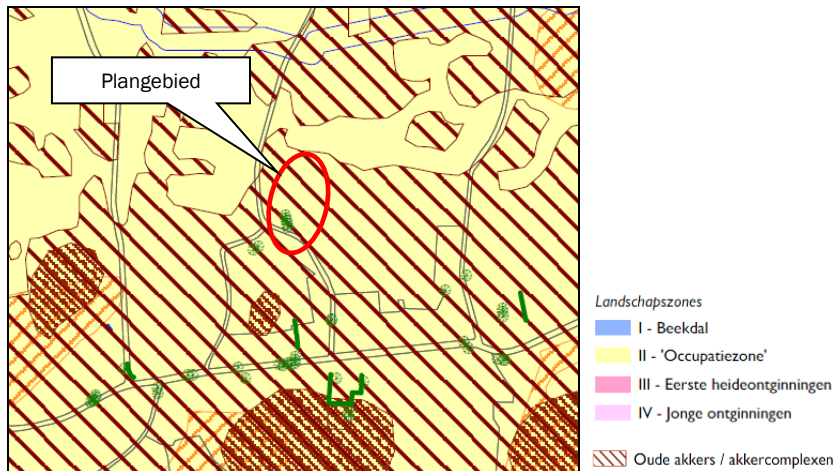
De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst. De Peelhorst tekent zich als een verhoging van enkele meters in het landschap. De slenken aan weerszijden van de horst liggen lager. Op sommige plekken zijn de breuken als duidelijke 'traptreden' zichtbaar in het landschap.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

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

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

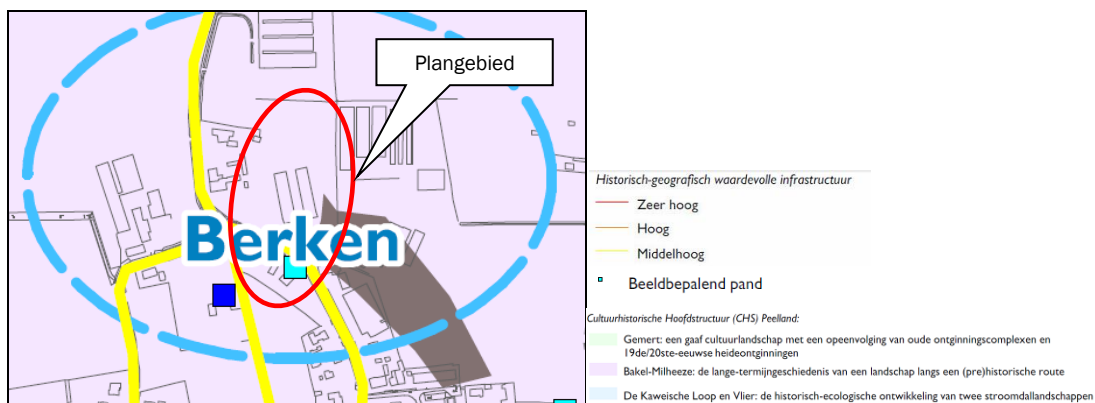
Verder is de boerderij Berken 9 aangewezen als cultuurhistorisch element vanwege de bouwkunst. De boerderij dateert uit de periode 1825–1850 (zie onder kopje 'Beeldbepalend pand').

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



Figuur 15: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart

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



Figuur 16: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

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

### Beeldbepalend pand

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

### Bouwhistorische verkenning

Aangezien de oude boerderij gesloopt gaat worden en hiervoor een omgevingsvergunning activiteit monument dient te worden aangevraagd, is een bouwhistorische verkenning<sup>2</sup> opgesteld.

<sup>2</sup> Bouwhistorische verkenning met waardestelling Berken 9 te Milheeze, gemeente Gemert-Bakel, Monumentenhuis Brabant b.v., 21 juli 2020

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

#### *Algemene historische waarden*

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

#### *Ensemble- en stedenbouwkundige waarden*

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

#### *Architectuurhistorische waarden*

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

#### *Bouwhistorische waarden*

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

#### *Waarden vanuit de gebruikshistorie*

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

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

#### **Herbouw boerderij**

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

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

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

óf:

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

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

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

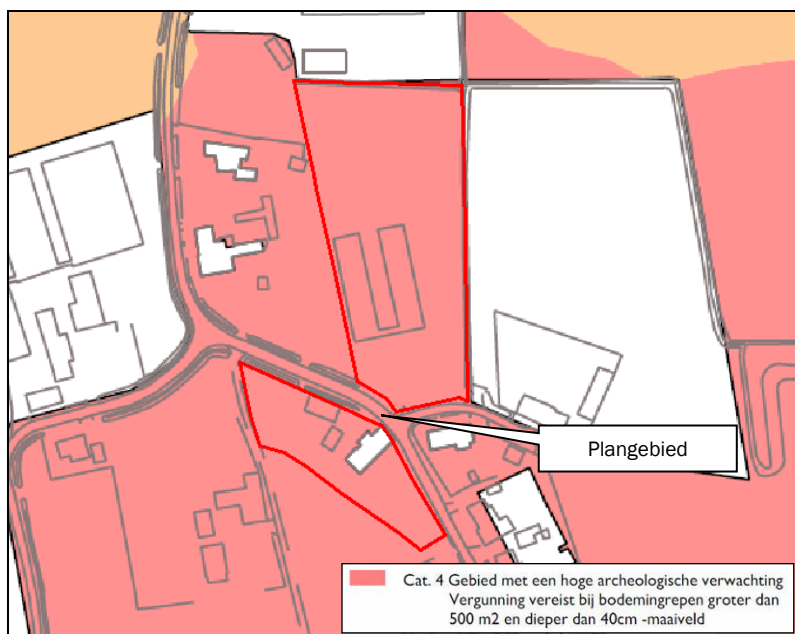
### **Conclusie**

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

### **4.3.2 Archeologische waarden**

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

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



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

In het bestemmingsplan buitengebied is deze verwachtingswaarde vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hier geldt dat voor bodemverstoringen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is.

De herbouw van de boerderij vindt plaats op de locatie van de bestaande fundering. Aangezien hier geen sprake is van een archeologische verwachtingswaarde, kan deze oppervlakte buiten beschouwing blijven. De gezamenlijke oppervlakte van de op te richten woningen inclusief bijbehorende bouwwerken bedraagt meer dan 500 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt de totale oppervlakte aan varkensstallen gesloopt, circa 1.230 m<sup>2</sup>. Daarmee wordt de drempelwaarde met betrekking tot de oppervlakte overschreden. Derhalve is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

#### Archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek

Op de locatie is een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>.

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

Aan de hand van het veldonderzoek is deze verwachting bevestigd:

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



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

#### *Advies*

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is voor circa 5.000 m<sup>2</sup> van het plangebied sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Geadviseerd wordt om in het kader van de bestemmingsplanwijziging de hoge verwachting te handhaven. In het kader van de benodigde omgevingsvergunning voor de sloop van de boerderij en de bouw van woningen wordt geadviseerd een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten.

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

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

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

#### **Archeologisch vervolgonderzoek**

Voor de bouw van de Ruimte-voor-ruimtetoningen is een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd<sup>4</sup>.

#### *Conclusie*

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

<sup>3</sup> Milheeze, Berken 9, gemeente Gemert-Bakel (NB). Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 8 september 2020

<sup>4</sup> Milheeze, Berken 9, gemeente Gemert-Bakel (NB). Een inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, karterende en waarderende fase, Transect, 21 juli 2021

Echter zijn deze sporen zeer beperkt en zijn er veel verstoringen aangetroffen in dit deelgebied. Daarom kan niet gesproken worden van een vindplaats. De sporen uit de Nieuwe Tijd in deelgebied 3 lijken met name sporen van landgebruik te betreffen.

De bodemopbouw in deelgebied 1 is grotendeels verstoord, blijkt uit de verstoringen die tot in de C-horizont reiken. In deelgebied 3 is de bodemopbouw grotendeels intact. In werkput 5 is de bodemopbouw echter voor een groot deel verstoord tot op of in de C-horizont.

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat er sprake is van één vindplaats, mogelijk uit de prehistorie, in het noorden van werkput 4. De hoge verwachting uit het vooronderzoek is hiermee deels bevestigd. Met de middelhoge waarderingscore voor de fysieke kwaliteit en een hoge score voor de inhoudelijke kwaliteit van de resten kan gezegd worden dat met name in deelgebied 3, met name in het noorden van werkput 4, sprake is van een behoudenswaardige vindplaats.

#### *Advies*

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

In het onderzoeksgebied bestaat het voornemen om drie Ruimte-voor-Ruimte woningen te realiseren en de oude boerderij te herbouwen, waarvan de funderingen tot circa 80 cm -Mv zullen worden aangelegd. In deelgebied 1 bevinden de archeologische resten zich vanaf 65 tot 75 cm -Mv (ca. 23,6-24,0 m +NAP). In deelgebied 3 bevinden de resten zich vanaf circa 60-90 cm -Mv (ca. 23,6-23,8 m +NAP). In het noordelijke deel van deelgebied 3, rondom werkput 4, wordt geadviseerd een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren, wanneer er geen mogelijkheden zijn tot behoud in situ. Indien wordt gestreefd naar behoud in situ dient een buffer van 30 cm te worden aangehouden.

Een vervolgonderzoek kan hier het beste plaatsvinden in de vorm van een definitieve opgraving (DO), waarbij de behoudenswaardige resten in het plangebied worden onderzocht en (ex situ) veiliggesteld. In deelgebied 1 zijn de archeologische resten en de bodemopbouw zodanig verstoord, dat niet gesproken kan worden van een behoudenswaardige vindplaats. Echter wordt exact onder de huidige boerderij een houten voorganger verwacht. Daarnaast worden waterputten veelal op of nabij dezelfde locatie aangelegd als oudere waterputten. De aanwezigheid van een moderne waterput kan erop duiden dat oudere waterputten aanwezig zijn onder de moderne waterput. Daarom wordt geadviseerd hier een archeologische begeleiding van de werkzaamheden uit te voeren. Zowel onder de waterput als bij de ontgraving van de boerderij kan er gestuit worden op eventuele voorgangers. De verwachting is dat direct onder de waterput en huidige boerderij archeologische waarden aanwezig zijn van voorgangers. Aangezien geen waarnemingen in de huidige boerderij zijn gedaan, kunnen hier verder geen gefundeerde uitspraken over gedaan worden.

Voor beide vormen van onderzoek dient een Programma van Eisen (PvE) te zijn opgesteld dat op voorhand moet worden goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Gemert-Bakel).

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

#### **Selectiebesluit**

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

#### *Deelgebied 1*

Voorafgaand aan de sloop van de boerderij moet, conform het advies in de bouwhistorische verkenning, een bouwhistorisch onderzoek van de boerderij plaatsvinden.

Naar aanleiding van dit onderzoek zal in overleg met de archeoloog en de adviseur archeologie van de gemeente, indien nodig, aanvullende vraagstellingen geformuleerd voor het archeologische onderzoek. Tevens wordt aangegeven waar tijdens de sloop nog aanvullende waarnemingen verricht zouden kunnen worden. Dit laatste onder voorbehoud of dit op basis van het sloopplan mogelijk is. Bij alle fasen van het

onderzoek is er contact met de uitvoerend archeoloog en de adviseur archeologie van de gemeente om de onderzoeksresultaten onderling te koppelen en waar nodig bij te stellen.

Te leveren producten:

Rapportage op basis van de verrichte opname. De rapportage wordt samengesteld met de door het opgravingsbedrijf aan te leveren plattegrond. Deze dient als basis voor het weergeven van de bouwkundige ontwikkeling door middel van een gefaseerde plattegrond. De rapportage bevat een met foto's en waar nodig verklarende schetsen beschrijving en analyse van de bouw.

Verder wordt geadviseerd om de bestaande bebouwing (inclusief de vloer) te slopen tot maaiveld, waarna een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd kan worden in de vorm van een opgraving (conform protocol Opgraven KNA 4.1) om hiermee grip te krijgen op mogelijk aanwezige archeologische waarden. Het doel van de opgraving is het documenteren van gegevens en het veilig stellen van materiaal van de verwachte en bekende vindplaatsen om daarmee informatie te behouden die van belang is voor kennisvorming over het verleden.

Dit onderzoek wordt gecombineerd met een archeologische begeleiding van de sloop van de ondergrondse delen (inclusief de vloer) van de huidige bebouwing. Dit is nodig omdat in de ondergrond nog funderingsresten van oude bebouwing of sporen behorend bij het erf van deze bebouwing, zoals waterputten en bijgebouwen, kunnen worden aangetroffen.

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

### *Deelgebied 3*

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

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

Het selectiebesluit is toegevoegd als bijlage.

## **4.4 Ontsluiting, verkeer en parkeren**

### **4.4.1 Ontsluiting**

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

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

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

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

#### 4.4.2 Verkeer

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

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

De volgende tabel geeft een overzicht van de verkeersbewegingen.

Tabel 1: Overzicht functies en kencijfers verkeersgeneratie

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

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

#### 4.4.3 Parkeren

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

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

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

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

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5. Milieuaspecten

---

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

### 5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

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

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

### 5.2 Bodem

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

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

#### **Bodemtoets**

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

#### **Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek**

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

---

<sup>5</sup> Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Berken 9 Milheeze, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 21 december 2020

## **Resultaten en conclusies verkennend en nader bodemonderzoek**

### *Algemeen*

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

### *Grond*

Ter plaatse van de boringen B11 en B110 zijn tot een maximale diepte van 70 cm-mv sterk verhoogde gehalten met zink en/of koper aangetoond. In alle overige geanalyseerde grond(meng)monsters zijn ten hoogste matig verhoogde gehalten met koper en/of zink aangetoond. De verontreiniging is in horizontale en in verticale richting volledig ingekaderd.

Het oppervlak van de verontreiniging wordt geschat op circa 20 m<sup>2</sup>. De maximale diepte is 70 cm-mv, zijnde circa 15 m<sup>3</sup>. Omdat het volume kleiner is dan 25 m<sup>3</sup>, is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

### *Grondwater*

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met cadmium en zink aangetoond. De gehalten overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden. In het grondwater uit peilbuis PBO2 zijn analytisch geen verhoogde concentraties met verontreinigende stoffen aangetoond.

### *Toetsing hypothese grond en grondwater*

De hypothese 'heterogeen diffuus verdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

## **Resultaten en conclusies verkennend en nader asbestonderzoek**

Aan de westzijde van de oostelijke schuur zijn tot een maximale diepte van 80 cm-mv sterk verhoogde asbestgehalten aangetoond. Het maximale gehalte is 9.343 mg/kg d.s. op 80 cm-mv is plaatselijk een ondoordringbare laag aangetroffen. Aan de andere zijden van de schuren wordt de interventiewaarde voor asbest niet overschreden.

Ter plaatse van de druppelzone van de westzijde van de schuur is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest. De verontreiniging is aan alle zijden ingekaderd. Het oppervlakte van de verontreiniging wordt geschat op 70 m<sup>2</sup> en heeft een maximale diepte van 80 cm. Het volume wordt geschat op circa 50 m<sup>3</sup>.

De stallen zijn reeds sinds midden jaren 60 op de locatie aanwezig. Gezien de ouderdom van de stallen is het daarom zeer waarschijnlijk dat de asbestverontreiniging voor 1993 is ontstaan, hetgeen inhoudt dat geen sprake is van zorgplicht.

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

## **Resumé en aanbeveling**

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

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

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

### Sanering bodem

De omvang van de sterke verontreiniging met asbest is ingeschat op circa 50 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond. Tevens is op het terrein nog een sterke verontreiniging met zink aanwezig met een omvang van 15 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond.

In verband met de gezondheidsrisico's moeten de verontreinigingen gesaneerd worden om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor de toekomstige functie. Hiervoor dient een saneringsplan of BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

De procedure voor het saneren van een bodemverontreiniging die gevolgd dient te worden, bestaat uit de volgende stappen:

- Stap 1: Start, indienen BUS-melding (melding voornemen tot saneren);
- Stap 2: Beoordeling BUS-melding door provincie/ODZOB (5 weken);
- Stap 3: Start fysieke sanering (planning aannemer etcetera);
- Stap 4: Uitvoering sanering (ODZOB/provincie, houdt toezicht);
- Stap 5: Einde sanering (meldingen bij provincie/ODZOB);
- Stap 6: Verantwoording sanering door BUS-evaluatie (melding met onderbouwing uitgevoerde sanering);
- Stap 7: Beoordeling BUS-evaluatie door provincie/ODZOB (5 weken);
- Stap 8: Akkoord sanering formeel door provincie op papier afgerond;

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

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

## 5.3 Geluid

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

### 5.3.1 Wegverkeerslawaai

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

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

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

### 5.3.2 Industrielawaai

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

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

## 5.4 Geurhinder en veehouderij

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

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

### 5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

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

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

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

De oprichting van de Ruimte-voor-ruimte woningen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende veehouderijbedrijven.



## 5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

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

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

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

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

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

Voor de ontwikkeling is een geurberekening voor de achtergrondbelasting uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied en veehouderijgegevens uit WebBVB (d.d. 9 april 2020). Hierbij zijn de hoekpunten van het plangebied als rekenpunt genomen ('worst case'-scenario). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar bijlage 9.

De volgende tabel toont de achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een vertaling van de resultaten naar een woon- en leefklimaat zoals opgenomen in de beleidsregel.

Tabel 4: Achtergrondbelasting beoogde situatie

Adres geurgevoelig object	Toetswaarde (ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> )	Achtergrondbelasting beoogde situatie [ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> ]	Beoordeling woon- en klimaat
Hoekpunt 1	20	10,7	Goed
Hoekpunt 2	20	7,0	Goed
Hoekpunt 3	20	6,9	Goed
Hoekpunt 4	20	12,2	Goed
Hoekpunt 5	20	12,0	Goed
Hoekpunt 6	20	6,7	Goed
Hoekpunt 7	20	7,1	Goed
Hoekpunt 8	20	11,9	Goed

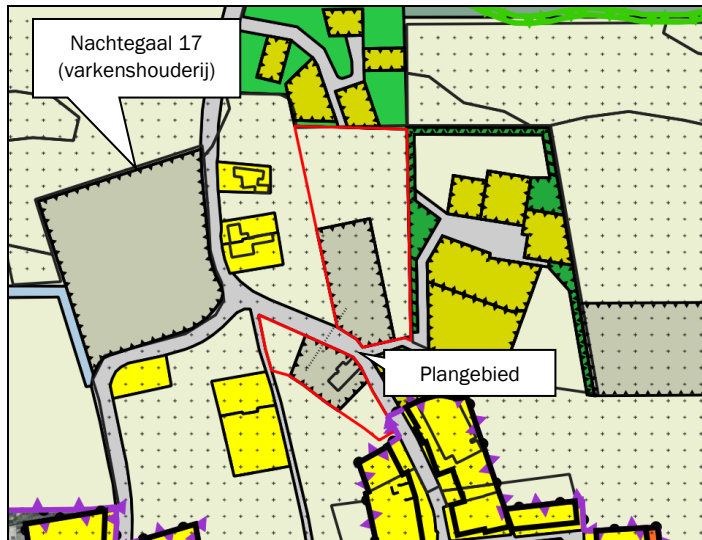
Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.5 Bedrijven en milieuzonering

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

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

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



Figuur 18: Ligging bedrijven

De volgende tabel toont de bijbehorende richtafstanden.

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

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

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

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

## 5.6 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

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

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

### Niet in betekenende mate bijdragen

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

### Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentraties fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) bedragen ter plaatse van het plangebied 18,61 µg/m<sup>3</sup> respectievelijk 14,66 µg/m<sup>3</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een acceptabele achtergrondbelasting en daarmee van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		35
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,03
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

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

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

## 5.7 Externe veiligheid

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

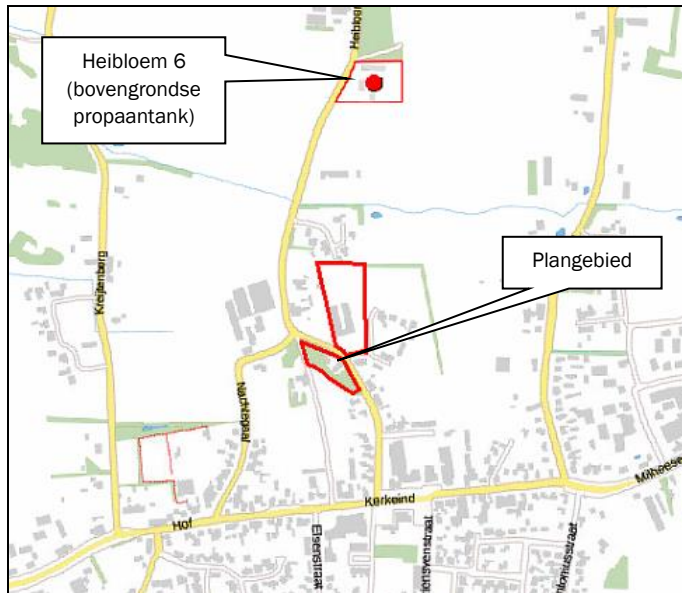
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant is af te lezen dat zich in de directe omgeving geen risicovolle bronnen en inrichtingen bevinden die een risico vormen voor de ontwikkeling (zie volgende figuur).



Figuur 20: Uitsnede Risicokaart

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

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

## 5.8 Vliegverkeer

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Concal Surface (IHCS) van Luchtmachtbasis De Peel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat rondom de gehele Luchtmachtbasis De Peel een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen in een conisch hellend vlak van 5% tot 145 meter over een afstand van twee kilometer. Het is niet toegestaan om op gronden ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone - ihcs' enig bouwwerk te bouwen, houtopstanden of beplanting aan te brengen of de bodem op te hogen met een grotere hoogte dan 45 m boven NAP. De planregels laten een maximale bouwhoogte toe van 10 meter.

## 5.9 Volksgezondheid en veehouderijen

### Geitenhouderijen

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

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

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

### **Varkens- en pluimveehouderijen**

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

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

Zolang een landelijk toetsingskader voor endotoxine niet beschikbaar is, kan bij de vergunningverlening de gezondheid van omwonenden onvoldoende worden gewaarborgd.

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

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

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

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

Binnen 1 kilometer afstand van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen:

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

## 6. Waterparagraaf

---

### 6.1 Watertoets

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

### 6.2 Waterbeleid

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

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

#### **Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021**

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het nationale en provinciale waterbeleid en dat van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

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

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

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

### **Keur Brabantse waterschappen**

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

### ***Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater***

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m<sup>2</sup> zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* Gevoeligheidsfactor \* 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m<sup>3</sup>/ha.

### **Gemeentelijk Watertakenplan**

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld.

Het plan wordt door de gemeente gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

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

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

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

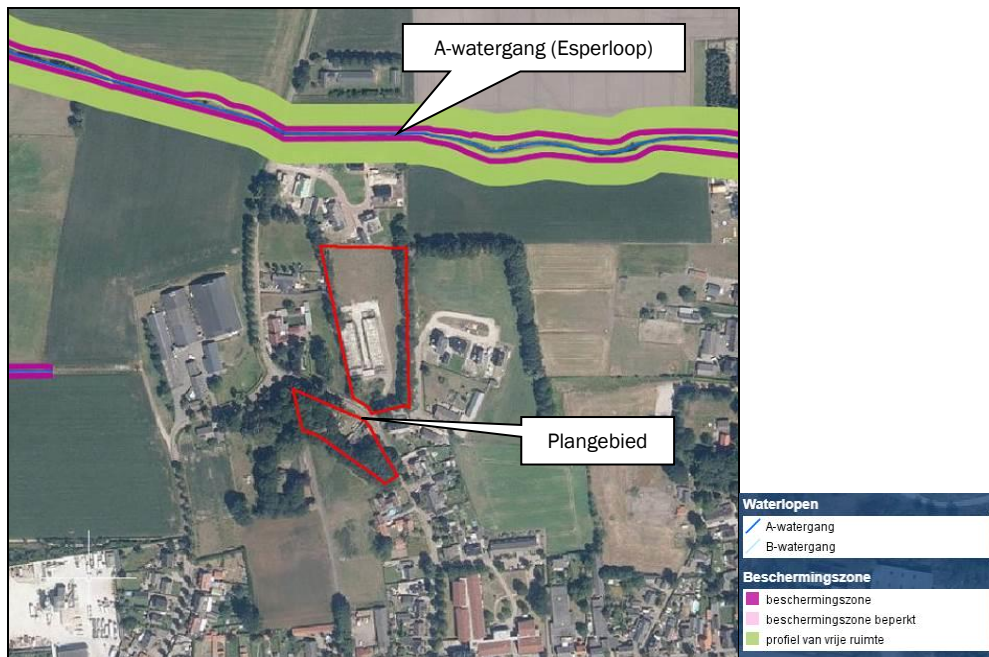
### ***Omgang met hemelwater bij nieuwbouw***

Vanwege de impact op stedelijk gebied hanteert de gemeente bij iedere (vervangende) nieuwbouw een waterbergingsnorm van 60 mm voor elke m<sup>2</sup> aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m<sup>2</sup> verhard oppervlak). Verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was wordt niet in mindering gebracht op deze waterbergingsnorm.

Voor alle uitbreidingslocaties geldt dat de waterberging binnen het plan moet worden gerealiseerd. Dit wordt afgedwongen met voorwaardelijke gebruiksregels in het bestemmingsplan.

## 6.3 Oppervlaktewater

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

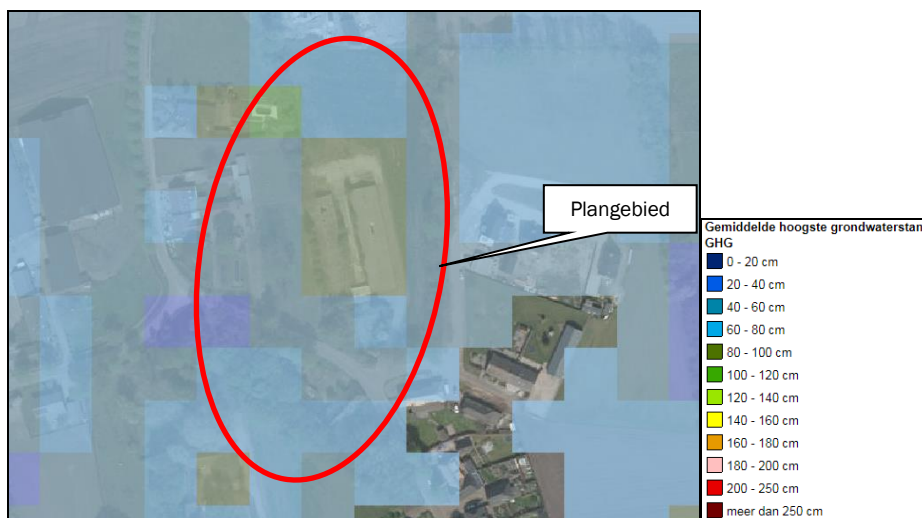


Figuur 21: Ligging leggerwatergangen ([https://maps.aenmaas.nl/portaal/legger\\_oppervlaktewater/](https://maps.aenmaas.nl/portaal/legger_oppervlaktewater/))

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

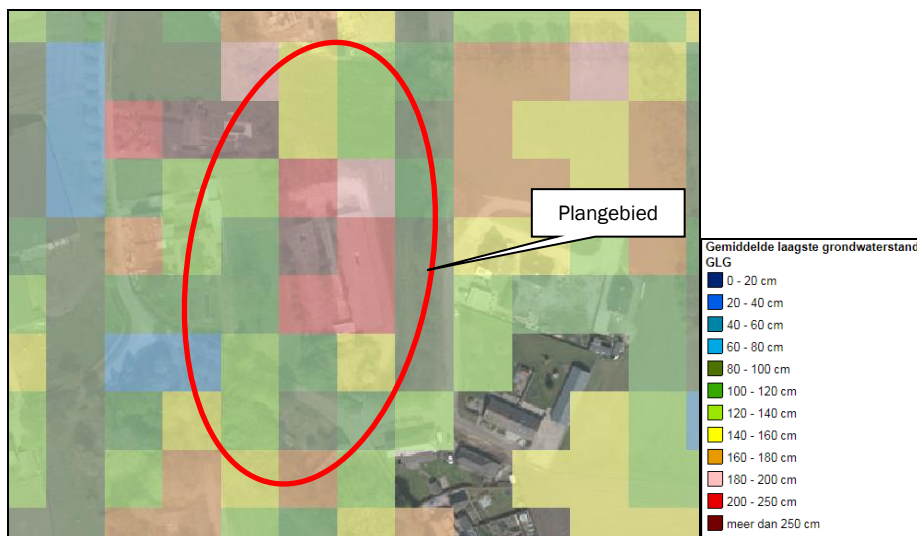
## 6.4 Grondwater

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



Figuur 22: GHG (BodemAtlas Provincie Noord-Brabant)





Figuur 23: GLG (BodemAtlas Provincie Noord-Brabant)

## 6.5 Omgang hemelwater

### Verhard oppervlak huidige en toekomstige situatie

De ontwikkeling ziet enerzijds op de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de sloop van de boerderij met bijbehorende bouwwerken en anderzijds op de oprichting van nieuwe woningen. In totaal wordt circa 1.655 m<sup>2</sup> gesloopt en een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> (gezamenlijke oppervlakte woningen en bijbehorende bouwwerken (150 m<sup>2</sup> per bouwwerk, inclusief mogelijkheden vergunningvrij bouwen)) gebouwd. Dit betekent een afname van de oppervlakte verhard oppervlak. Op basis van de Keur van het waterschap is geen compenserende maatregel noodzakelijk. Dit is wel het geval op basis van het GWTP.

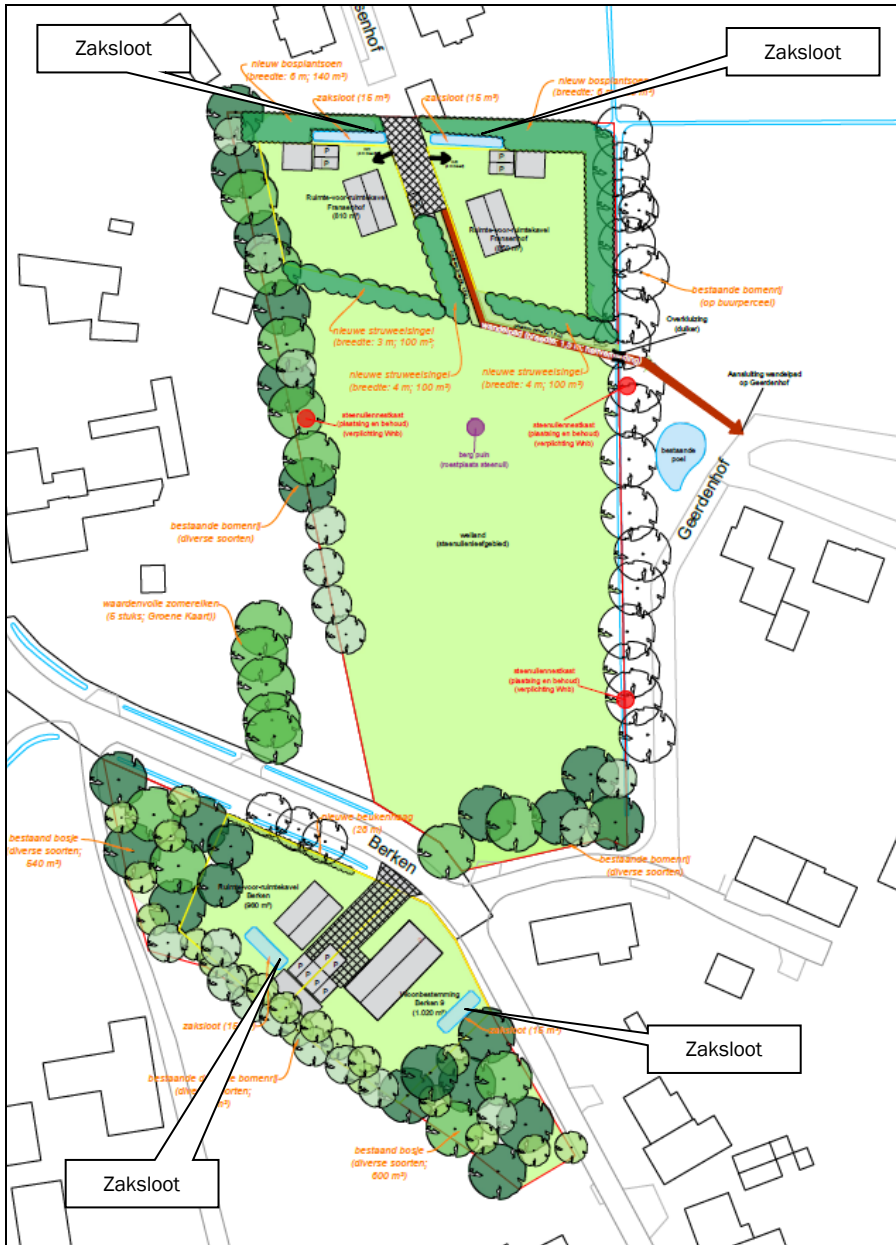
De erfverharding is vooralsnog niet meegenomen in de berekening van de toename van het verhard oppervlak. Uitgangspunt voor de erfverharding is dat deze als halfverharding wordt uitgevoerd; hier kan het hemelwater ter plaatse infiltreren.

Bij de definitieve inrichting van de percelen wordt duidelijk wat de exacte oppervlakte aan verharding per kavel zal zijn. Aangezien aan de voorwaardelijke verplichting voor hemelwaterberging dient te worden voldaan, is geborgd dat uiteindelijk een voldoende ruime hemelwaterberging wordt gerealiseerd.

### Dimensionering infiltratievoorziening

Er dient een hoeveelheid van  $1.000 * 0,06 = 60 \text{ m}^3$  te worden geborgen in het totale plan. Bij elke woning wordt een hemelwaterberging gerealiseerd met een capaciteit van 15 m<sup>3</sup>.

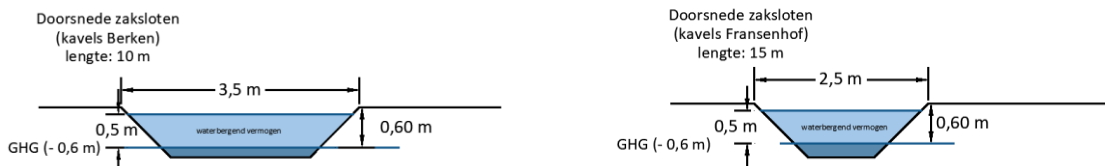
Bij zowel de noordelijke woningen als de woningen aan de Berken wordt een hemelwaterberging gerealiseerd in de vorm van een zaksloot, waarnaar het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding wordt afgevoerd en kan infiltreren. Bij de dimensionering van de voorzieningen dient rekening te worden gehouden met hoogste grondwaterstand van 60 centimeter ter plaatse van de te realiseren zaksloten. Rekening houdend met een waking van 10 centimeter dienen de sloten een minimale oppervlakte te krijgen van minimaal 30 m<sup>2</sup>. In het landschappelijk inpassingsplan is de locatie van de sloten weergegeven (zie volgende figuur).



Figuur 24: Ligging hemelwaterbergingen

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

De volgende figuren tonen een doorsnede van de sloten.



Figuur 25: Doorsnede zaksloten

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

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

#### **Gebruik van niet-uitlogende materialen**

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

## **6.6 Omgang huishoudelijk afvalwater**

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

## **6.7 Conclusie**

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

## 7. Uitvoerbaarheid

---

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- 1) **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. Het plan is tevens deels aangepast naar aanleiding van de resultaten van de dialoog.

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

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

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

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

## 8. Juridische verantwoording

---

### 8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

### 8.2 Toelichting op de verbeelding

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

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

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

### 8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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