

# Bestemmingsplan

## Esdonk 45 Gemert

Toelichting

### **Colofon**

Rapport: Esdonk 45 Gemert

Rapportnummer: 2644BS04

Status: Definitief

Datum: november 2021

### **Opdrachtnemer**

Geling Advies

Postbus 12

5845 ZG Sint Anthonis

[www.gsadviesgroep.nl](http://www.gsadviesgroep.nl)

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1	Achtergrond	5
1.2	Doel	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>PROJECTOMSCHRIJVING</b>	<b>8</b>
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.2	Planbeschrijving	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	11
3.1.2	<i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening</i>	12
3.1.3	<i>Ladder duurzame verstedelijking</i>	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	<i>Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – patiële herziening 2014</i>	13
3.2.2	<i>Provinciaal Milieu- en Waterplan (2016-2021)</i>	15
3.2.3	<i>Omgevingsvisie Noord-Brabant</i>	15
3.2.5	<i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	<i>Structuurvisie+ 2011-2021</i>	20
3.3.2	<i>Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel</i>	22
3.3.3	<i>Bestemmingsplan</i>	23
3.3.4	<i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i>	24
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>26</b>
4.1	Milieu	26
4.1.1	<i>Bedrijven- en milieuzonering</i>	26
4.1.2	<i>Bodem</i>	28
4.1.3	<i>Lucht</i>	29
4.1.4	<i>Geur</i>	30
4.1.5	<i>Geluid</i>	32
4.1.6	<i>Externe veiligheid</i>	33
4.2	Water	35
4.3	Natuur	36
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i>	37
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i>	38
4.4	<i>Cultuurhistorie</i>	38
4.5	Archeologie	40
4.6	Stedenbouw en Landschap	41

4.7	Mobiliteit	44
4.8	Feitelijke belemmeringen	45

## **5 UITVOERBAARHEID** **46**

5.1	Economische uitvoerbaarheid	46
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
5.2.1	<i>Overleg</i>	46
5.2.2	<i>Zienswijzen</i>	46

## **6 JURIDISCHE OPZET** **47**

6.1	Opbouw	47
6.2	Herziening	47

### **Bijlagen**

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Quick scan flora en fauna
Bijlage 3	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4	Omgevingsdialoog



# 1

## INLEIDING

---

### 1.1 ACHTERGROND

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie Esdonk 45 te Gemert.

Op de locatie Esdonk 45 is momenteel sprake van een varkenshouderij en akkerbouwtak. De varkenshouderij wordt echter gestaakt. Om mogelijkheden op de locatie te kunnen benutten, worden de aanwezige stallen gesloopt en wordt de bestemming omgezet naar een akkerbouw bedrijf en woningen. Deze ruimte voor ruimte woningen worden aan de westzijde van de huidige bedrijfslocatie gerealiseerd. De oostzijde van het perceel wordt in gebruik genomen voor akkerbouwbedrijf. Op termijn, na 5 jaar, komt met dit plan het akkerbouwbedrijf te vervallen en krijgt ook het akkerbouwbedrijf een woonbestemming. In voorliggend plan is dit geregeld met een voorlopige bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' welke daarna wordt omgezet naar de definitieve bestemming 'wonen'.

Na overleg is de gemeente tot een principeakkoord gekomen voor de realisatie van het gehele plan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Het gewenste initiatief is wel mogelijk middels een herziening van het bestemmingsplan.

### 1.2 DOEL

Voorliggende toelichting is opgesteld om aan te tonen dat het herzien van het bestemmingsplan op de benodigde punten passend is in de omgeving en voldoet aan alle Wet- en regelgeving. Aangetoond dient te worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening

### 1.3 PLANGEBIED

Het plangebied omvat de percelen aan de Esdonk 45 te Gemert. De locatie is kadastraal bekend onder gemeente Gemert, sectie O, nummer 27. Onderstaand is het plangebied weergegeven.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, ten noorden van de kern Gemert.

*Figuur 1*

Ligging plangebied  
(bron: www.opentopo.nl)



## 1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op de locatie is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 5 juli 2018 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’, de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’ en ‘specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand’. Onderstaand is de ligging van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.

*Figuur 2*

Ligging binnen bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



## 1.5 **LEESWIJZER**

In het vervolg van deze toelichting wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied en de voorgenomen ontwikkeling (hoofdstuk 2). Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de relatie van het plan met het algemene en specifieke rijks-, provinciale en gemeentelijk beleid voor de fysieke omgeving van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in alle relevante aspecten van dit project. Het te realiseren plan dient te passen binnen het betrokken gebied, waarbij gemotiveerd moet worden aangegeven hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden in dat gebied. Aan de hand van een beschrijving van alle relevante aspecten (onder andere water en milieu komen aan de orde), wordt de planologische aanvaardbaarheid van het project onderbouwd. Hoofdstuk 5 bevat de conclusie en hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid en procedure van het bestemmingsplan.

# 2 PROJECTOMSCHRIJVING

---

## 2.1 RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het landschap van Gemert-Bakel is ontstaan door hard werken. Schrale grond, natte akkers, zandstormen en armoede. Er ontstond een kampenlandschap. Vór voor deze ontwikkeling werd er gewoond op de voormalige Maasterrassen bij Milheeze en gereisd over de nu nog bestaande prehistorische route, waarlangs Bakel en Milheeze ontstonden. Voor de hele gemeente kan ruimtelijk gezien gesproken worden van een gordel van nederzettingen en gehuchten die zich van het uiterste noordwesten, naar het zuidoosten uitstrekt. De oude wegen met laanbeplanting meanderen door de hoger gelegen landstreken en rijgen de dorpen aanéén. Het buitengebied dringt door tot in de dorpsranden met open groene plekken. Door de dorpse randen is er een relatief vrij zicht op het landschap. De gordel wordt gekend en herkend als bijzonder waardevol voor mens, ruimte en (recreatieve) bedrijvigheid.

Het versterken van oude en het vormen van nieuwe bebouwingsconcentraties gaat hand in hand met beëindiging van de intensieve veehouderij in het oude cultuurlandschap. Daarbij hoort ook het herstel van historische wandelpaden in en om de dorpen.

De locatie zelf is gelegen aan de Esdonk. Dit is een landweg welke als een soort lus in het midden van de polder is gelegen tussen Gemert en Boekel. De bebouwing aan deze weg bestaat voornamelijk uit (voormalige) agrarische bebouwing welke geclusterd is.

### *Functies*

Er is aan de Esdonk in hoofdzaak sprake van agrarische bedrijven afgewisseld met woningen. In de nabije omgeving zijn enkele bedrijfsfuncties. Onderstaand is een uitsnede van de locatie binnen het bestemmingsplan weergegeven.



*Figuur 3*

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan, omgeving Esdonk 45 (blauwe punt)



## 2.2 PLANBESCHRIJVING

Op onderhavige locatie is momenteel een bedrijfswoning aanwezig, drie varkensstallen, een loods, een berging en een mestbassin. De vier gebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 1.745 m<sup>2</sup>. Onderstaand is een huidig bovenaanzicht van de locatie weergegeven. Ook de stal ten zuiden van de weg wordt gesloopt.

*Figuur 4*

Huidig bovenaanzicht Klein Amerika 7 (bron: Pdok viewer)



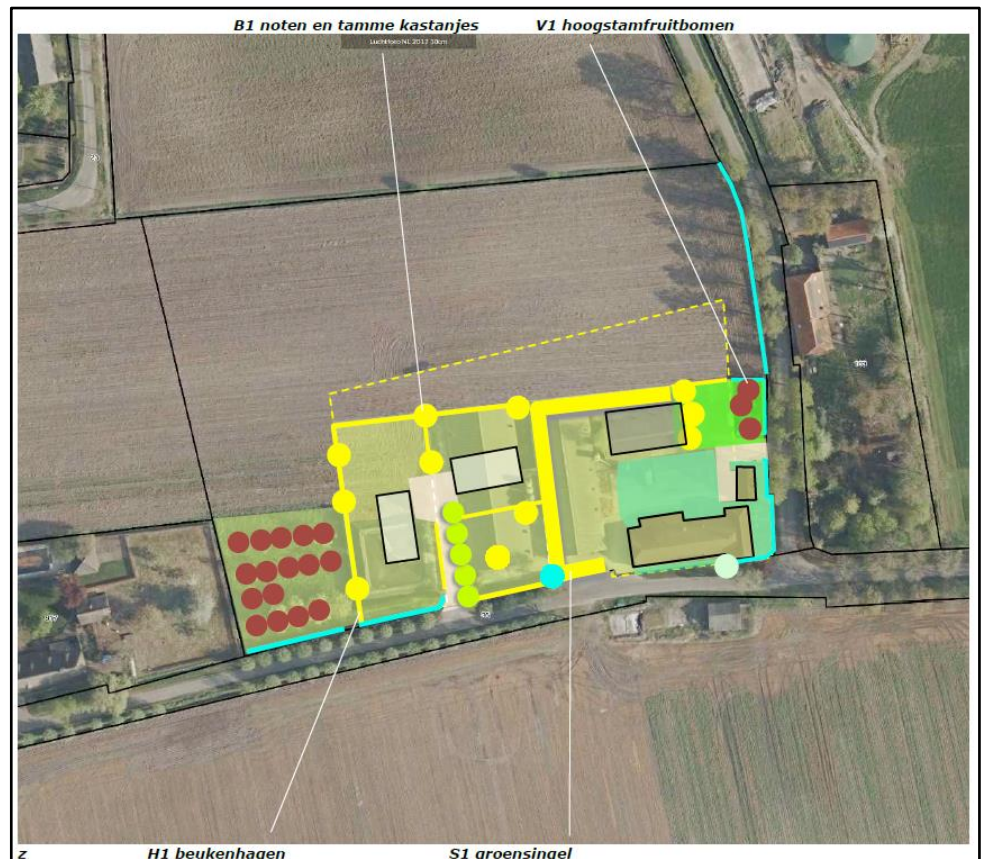
Het mestbassin heeft een oppervlakte van ca. 400 m<sup>2</sup>. De stallen en het bassin zullen ten behoeve van het plan geamoveerd worden. De bedrijfswoning blijft geheel behouden. Door de sloop van de bedrijfsbebouwing wordt nieuwbouw van een tweetal ruimte voor ruimte woningen mogelijk gemaakt. Per ruimte voor ruimte woning mag er maximaal 150 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn.

De huidige en nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. Zie hier-  
toe het landschappelijk inpassingsplan opgenomen als bijlage 1.

Onderstaand is weergegeven waar de twee nieuwe woningen gerealiseerd  
zullen worden.

*Figuur 5*

Beoogde situatie (uit-  
snede landschappelijk  
inpassingsplan)



Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan wordt de bestem-  
ming van de locatie deels omgezet naar 'Wonen', waarmee nieuwbouw van  
een tweetal woningen mogelijk gemaakt. Het overige deel van het bestem-  
mingsvlak houdt de agrarische bestemming, ten behoeve van een akker-  
bouwbedrijf. Dit is geregeld met een voorlopige bestemming. Na vijf jaar  
krijgt ook dit deel van het perceel zijn definitieve bestemming, zijnde aan  
woonbestemming.

Ten behoeve van het akkerbouwbedrijf blijft één loods behouden. Deze  
wordt gebruikt voor het stallen van de tractor en de machines (maximaal 300  
m<sup>2</sup>).

# 3

## BELEIDSKADER

---

### 3.1 RIJKSBELEID

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

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

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

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

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

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het sluitstuk van rijkszijde van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking is getreden. De eerste tranche, dat in januari 2010 voor advies naar de Raad van State gezonden is, bevat een beleidsneutrale omzetting van bestaand beleid. De kaders zijn afkomstig uit PKB's, Nota Ruimte, Derde Nota Waddenzee, Structuurschema Militaire Terreinen en Project Mainportontwikkeling Rotterdam. De tweede tranche zou het meer recente rijksbeleid bevatten dat moet doorwerken tot in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de Barro als bijlage bij de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gepubliceerd. Op 30 december 2011 is de Barro in werking getreden. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte. Op 1 oktober 2012 is de Barro uitgebreid met nieuwe projecten, zoals reserveringen voor infrastructuur.

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

#### *Afweging Rijksbeleid*

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor het voorliggend plan.

### 3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (hieronder worden ook functiewijzigingen verstaan) in bestemmingsplannen. Per 1 juli 2017 is het tweede lid gewijzigd en luidt deze als volgt:

*De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

#### *Doorwerking plangebied*

Voordat de ladder duurzame verstedelijking wordt doorlopen, zal beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de locatie Esdonk 45 worden totaal drie woningen toegevoegd, waarmee geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Aangezien het ruimtebeslag ten opzichte van de eerdere bestemming afneemt en er sprake is van een sloop van minimaal 2.000 m<sup>2</sup> bebouwing als tegenprestatie, is geen laddertoets noodzakelijk. Wel is altijd een motivering nodig dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt in de toelichting verder aangetoond.

## 3.2 PROVINCIAAL BELEID

### 3.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – patiële herziening 2014*

De Structuurvisie 2010 – Herziening 2014 is op 7 februari 2014 door de Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Met dit document legt de provincie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 vast. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant.

Daarnaast gaat de provincie in op de intrinsieke ruimtelijke kwaliteiten die Noord-Brabant heeft. Ook hieruit komen opgaven voort die om een ruimtelijke keuze op provinciaal niveau vragen. De opgaven zijn de volgende:

- ▶ ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- ▶ veranderend klimaat;
- ▶ achteruitgang biodiversiteit;
- ▶ veranderend landelijk gebied;
- ▶ toenemende behoefte aan duurzame energie;
- ▶ toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- ▶ afnemende bevolkingsgroei;
- ▶ toenemende mobiliteit.

#### Trends en ontwikkelingen

Voor onderhavig plan is voornamelijk het aspect veranderd landelijk gebied van belang. Het Brabantse landelijke gebied verandert snel. De land- en tuinbouw in Noord-Brabant zit in een belangrijke transitiefase. De wereldmarkt en het Europese beleid (o.a. de POP plattelandsontwikkeling 2013) bepalen dit voor een groot deel. Er zijn twee verschillende ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden.

De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving (de stad) om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere

functies. Maar ook bij de behoefte aan het behoud van voorzieningen die belangrijk zijn voor de leefbaarheid van het landelijk gebied voor haar bewoners.

Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegronds tuinbouw en boomteelt.

Het wordt in toenemende mate lastiger om deze twee ontwikkelingen in het landelijk gebied met elkaar te combineren. Het leidt tot confrontaties tussen ontwikkelingen onderling en tussen de grootschaligheid en het fijnmazige en afwisselende landelijk gebied van Noord-Brabant.

*De opgave is om de ontwikkelingen in het landelijke gebied zodanig vorm te geven dat er sprake is van een duurzaam en vitaal platteland.*

#### Structurenkaart

Het plangebied ligt in het kader van de Structuurvisie in Gemengd landelijk gebied (zie onderstaand figuur).

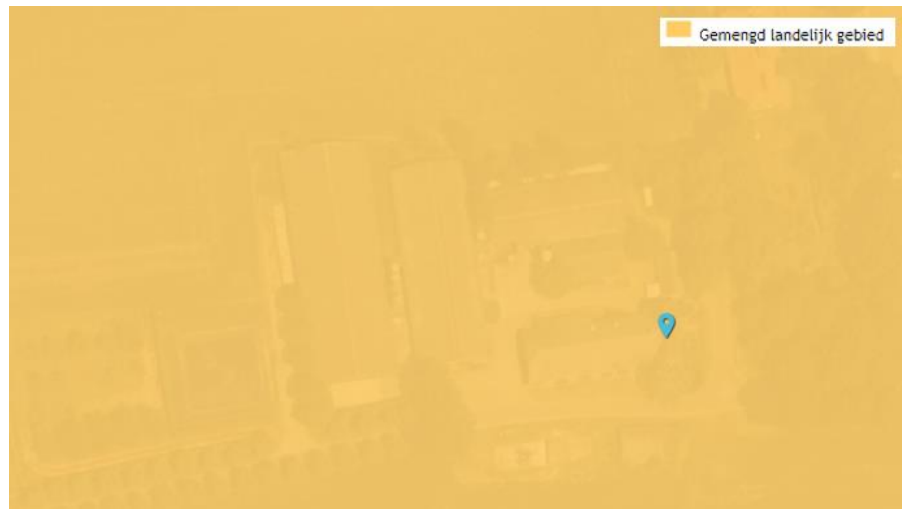
De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante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

#### Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Figuur 6

Ligging binnen structuurkaart



Het voorliggende plan past binnen de kaders van het provinciale beleid zoals dat is vastgelegd in de structuurvisie. Het beleid uit de structuurvisie is vertaald naar de regels zoals deze zijn vastgelegd in de Interim omgevingsverordening. Dit voorliggende plan is concreet getoetst aan deze regels uit de Verordening ruimte, zie verderop in deze paragraaf.

### 3.2.2 Provinciaal Milieu- en Waterplan (2016-2021)

In het Provinciale Milieu- en Waterplan (PMWP) is vast gelegd hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. Doelen van het PMWP betreffen:

- ▶ Voldoende water voor mens, plant en dier;
- ▶ Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- ▶ Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- ▶ Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Onderhavige locatie heeft de functie 'Water voor het landelijk gebied'. Hieronder vallen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Binnen het provinciale waterplan heeft het plangebied geen bijzondere aanduiding. Het Waterplan heeft geen gevolgen voor onderhavig initiatief.

### 3.2.3 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant "De kwaliteit van Brabant" vastgesteld. De omgevingsvisie

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

Met de omgevingsvisie wil de provincie vast aansluiten bij en gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Samen met andere overheden, initiatiefnemers en andere betrokken partijen wordt actief gezocht naar praktijken waarin deze nieuwe manier van werken centraal staat.

De Omgevingsvisie gaat over twee vragen:

- ▶ Hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zien?
- ▶ Wat moet in 2030 voor elkaar zijn om dat toekomstperspectief te verwesenlijken?

De doelstelling die Noord-Brabant heeft voor 2050 is dat zij in dat jaar welvarend, verbonden en klimaatproof zijn.

De welvaart wil de provincie bereiken door te investeren in een gezonde en sterke concurrentiepositie door het goede vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers, maar ook door de voortrekkersrol in de transitie naar een innovatieve en duurzame economie. De provincie ziet welvaart niet alleen als economische bestaanszekerheid, maar ook als geluk, gezondheid en veiligheid van mensen. In dat kader stelt de provincie dat in 2050 bestaande problemen in de fysieke leefomgeving zijn opgelost en dat het robuuste natuurnetwerk uitstekend functioneert.

Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie wil de provincie zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeteren. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

Voor wat betreft de verbondenheid is het streven van de provincie dat Brabant de centrale ligging uitstekend weet te benutten door goede verbindingen op zowel fysiek als op sociaal-maatschappelijk (digitaal) gebied. Daarbij is een van de doelen dat de logistieke bedrijvigheid nog steeds een topsector is, maar dan op een schonere en slimmere manier.

Daarnaast bieden nog zichtbare historische waarden, erfgoed en landschappelijke verscheidenheid een verbinding met het verleden. Deze elementen dienen te blijven behouden voor een aantrekkelijke omgeving als uitloopgebied voor de inwoners van steden en dorpen en voor recreatie.



Met betrekking tot het streven klimaatproof te zijn wil de provincie in 2050 geheel energieneutraal zijn. Dit willen zij bereiken door alleen nog duurzame energie te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verdere klimaatverandering tegengaan door de uitstoot van koolstofdioxide en de uitstoot van methaan uit de landbouw fors terug te dringen.

Daarnaast wil de provincie goed om kunnen gaan met de klimaatverandering en de effecten daarvan. Hierbij staat duurzaam, gezond en klimaatbestendig bouwen centraal. Daarnaast dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn om water op te vangen en vast te houden in tijden van droogte en om wateroverlast te voorkomen.

Op basis van deze doelstellingen heeft de provincie vier hoofdopgaven geformuleerd:

- ▶ Werken aan de Brabantse energietransitie;
- ▶ Werken aan een klimaatproof Brabant;
- ▶ Werken aan de slimme netwerkstad;
- ▶ Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze opgaven worden niet los van elkaar gezien, maar zijn vanuit de basis met elkaar verbonden. Hierbij wordt gekeken vanuit een gebiedspecifieke benadering om de kansen en bedreigingen van de opgaven te benoemen en rekening te houden met de kansen vanuit andere hoofdopgaven.

Voor beëindiging van een veehouderij en omschakeling naar een akkerbouwbedrijf zijn geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Ook voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning zijn in de Omgevingsvisie geen specifieke beleidsuitgangspunten opgenomen. Wel is het van belang dat op een duurzame en klimaatbestendige wijze wordt gebouwd.

Bij de beëindiging van de veehouderij en de omschakeling naar een akkerbouwbedrijf ter plaatse neemt de uitstoot van fijn stof, stikstofoxiden, koolstofdioxide en methaan af. Dit draagt bij aan de doelstellingen van de provincie.

Bij het oprichten van de gewenste ruimte-voor-ruimte woning zal worden gekeken naar een passende manier van bouwen en gebruik van materialen om te komen tot een duurzame en klimaatbestendige woning. Daarnaast kunnen bij de voorgenomen ontwikkeling mogelijkheden worden onderzocht voor een verdere verduurzaming van de huidige bebouwing en/of naar mogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie.

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen de doelstellingen zoals zijn verwoord in de Omgevingsvisie Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant.

### 3.2.5 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 01 januari 2022 in werking. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen en heeft de status van:

- Milieuverordening gebaseerd op artikel 1.2. Wet milieubeheer
- Verordening wegen gebaseerd op artikel 57 Wegenwet en artikel 2A Wegenverkeerswet
- Verordening Ontgronden gebaseerd op artikel 5, tweede lid, en artikel 7, tweede lid, Ontgrondingenwet
- Verordening natuurbescherming gebaseerd op diverse artikelen uit de Wet natuurbescherming
- Verordening ruimte gebaseerd op artikel 4.1. Wet ruimtelijke ordening
- Verordening water gebaseerd op diverse artikelen in de Waterwet

De Verordening luchtvaart en de vastgestelde Luchtvaartbesluiten bevatten voor een deel ook regels voor de fysieke leefomgeving. Het onderdeel luchtvaart is nog niet in de Interim omgevingsverordening verwerkt. Dit wordt bij de definitieve omgevingsverordening betrokken.

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 voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

In artikel 3.80 zijn regels opgenomen met betrekking tot Ruimte-voor-ruimte.

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekevels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
  - a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;

- b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
  - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
  - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.
2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
  - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
  - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
  - d. er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie;
  - e. 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;
  - f. de rechten als 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;
  - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
  - h. 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;
  - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

4. Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;

Uit onderhavige toelichting blijkt dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Middels een landschappelijk inpassingsplan wordt bijgedragen aan een de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten aanzien van de ontwikkeling van een akkerbouwbedrijf geldt dat omschakeling is toegestaan (artikel 3.54) , mits er niet meer dan 5.000 m2 aan kassen toegestaan wordt. Daarbij is het op de locatie niet toegestaan om de oppervlakte aan gebouwen uit te breiden. Aan deze voorwaarde wordt met de voorlopige bestemming voldaan.

Ten aanzien van definitieve bestemming Wonen geldt dat artikel 3.69 onder c van de Interim omgevingsverordening het gebruik van een voormalige bedrijfswoning wordt toegestaan als verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt. De overtollig bebouwing wordt reeds gesloopt in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Verder vindt geen splitsing plaats in meerdere wooneenheden.

### **3.3 GEMEENTELIJK BELEID**

#### **3.3.1 Structuurvisie+ 2011-2021**

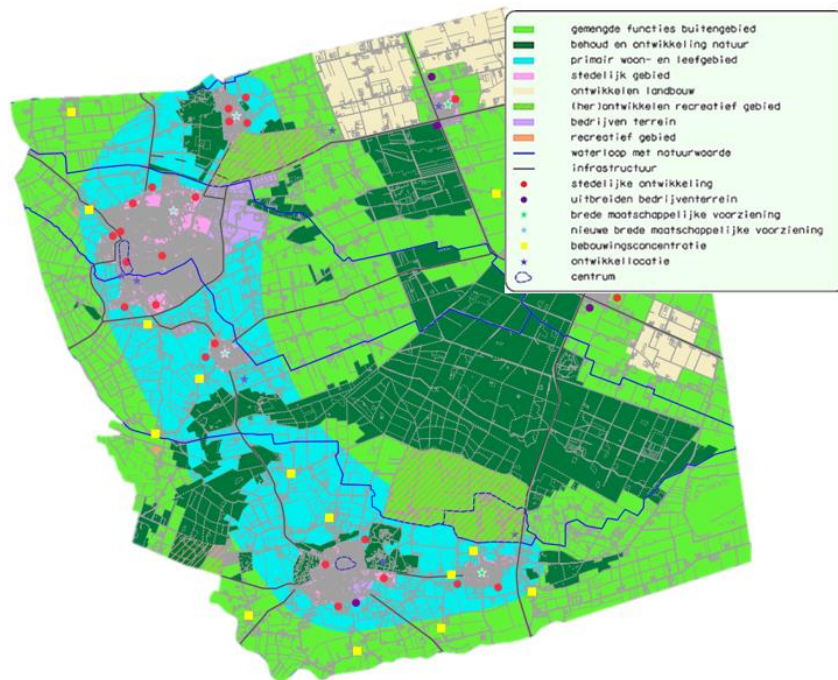
Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de Structuurvisie+ 2011-2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ is een richtinggevende, gemeentelijke beleidsvisie. Praktische gezien is het een afwegingskader om op hoofdlijnen nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen te toetsen die niet passen in de geldende bestemmingsplannen. De Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie.

Aangaande de agrarische sector wordt kleinschalige verbrede landbouw door de gemeente gepromoot, omdat het goed past bij de recreatieve landelijk sfeer van streekgebonden producten. De gemeente wil bedrijven laten ontwikkelen mits zij duurzaam ondernemen in de landbouwontwikkelingsgebieden. Naast de groei van enkele intensieve bedrijven, ziet de gemeente ook een afname van het aantal agrarische bedrijven. Hiertoe is een Vab-beleid ontwikkeld.

Met betrekking tot wonen binnen de gemeente is er ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van de regeling 'ruimte voor ruimte'.

**Figuur 7**

Kaart Structuurvisie+ Gemert-Baken 2011-2021



Zoals op de structuurvisie kaart is weergegeven ligt de planlocatie in een bebouwingsconcentratie in het buitengebied met gemengde functies. Deze functies bestaan uit woningen en agrarische bedrijven. De Esdonk is als concentratie van bebouwing al lange tijd herkenbaar, zie navolgende topografische kaarten van 1850, 1881, 1899 en 1975. Door de jaren heen zijn er weinig grootschalige ontwikkeling geweest.

**Figuur 8**

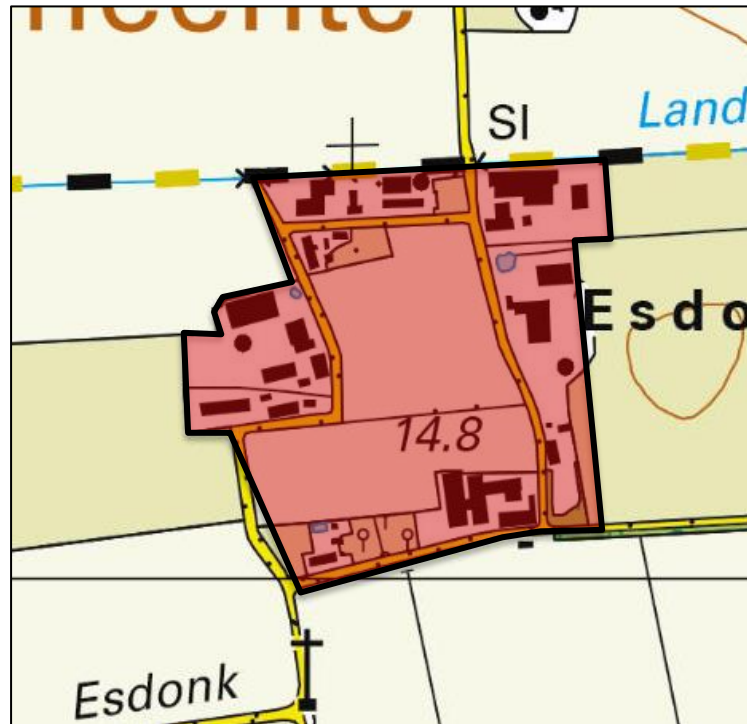
De bebouwingsconcentratie in, van links naar rechts en van boven naar onder, 1850, 1881, 1899 en 1975



De begrenzing van de bebouwingsconcentratie is zoals weergegeven in de navolgende figuur. Het plangebied maakt al onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie.

*Figuur 9*

Begrenzing bebouwingsconcentratie



### 3.3.2

#### *Beeldkwaliteitsplan Buitengebied Gemert-Bakel*

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

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

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

De locatie is gelegen in een 'gehucht' binnen het landschapstype kampenlandschap. De gewenste uitstaling van het landschap betreft:

- ▶ Herstellen dan wel versterken van kleinschalige kampenlandschap, door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen.
- ▶ Aandacht gaat uit naar het verbinden van geïsoleerd geraakte landschapselementen, het begeleiden van waardevolle open ruimten en herstellen/versterken van zichtlijnen.
- ▶ Waardevolle historische bebouwing, zoals de langgevelboerderijen, worden gerespecteerd en krijgen ruimte.

Om een goede samenhang tussen bebouwing en landschap te kunnen garanderen, dient er bij de ontwikkeling sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is voor het voorgenomen initiatief, door Tuin- & landschapsarchitect Ir W.F.M. Paumen, een landschappelijke inpassingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de gewenste ontwikkeling vanuit het landschap, door de aanplant van beukenhagen, noten en tamme kastanjes, een groensingel en hoogstamfruitbomen.

Tot slot leidt de ontwikkeling tot extra kwaliteitsverbetering doordat verouderde bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hierdoor wordt verrommeling van het landschap voorkomen.

### 3.3.3

#### Bestemmingsplan

De locatie is gelegen binnen het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Dit bestemmingsplan is op 5 juli 2018 vastgesteld. De locatie heeft de hoofdbestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. Daarnaast heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5', functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.

De gemeente heeft middels een principe Besluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de nieuwbouw van de woningen en het in eerste instantie handhaven van de akkerbouwtak, waarbij deze over 5 jaar omgezet wordt naar een woonbestemming. Het plan is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

*Figuur 10*

Uitsnede landschappelijk inpassingsplan incl. beoogde woningen



### 3.3.4 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De gemeente Gemert-Bakel heeft de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' vastgesteld. Aan de hand van deze handreiking wordt bepaald of een investering in kwaliteitsverbetering noodzakelijk is en als dit aan de orde is, hoeveel deze bijdrage moet zijn.

Voor de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte kavels geldt dat een investering in kwaliteitsverbetering niet aan de orde is. De sloop van de stallen en het inleven van de fosfaatrechten voor het verkrijgen van de ruimte voor ruimte titel zijn aangemerkt als de investering in de kwaliteitsverbetering.

Voor de agrarische functie die gehandhaafd wordt, moet wel gekeken worden of sprake is van een investeringsplicht. Hiertoe is een berekening uitgevoerd naar de waardevermeerdering.

<b>Huidige waarde</b>			
<b>Bestemmingen</b>	<b>Oppervlakte in m2</b>	<b>Waarde per m2</b>	<b>Waarde</b>
Agrarisch bouwvlak	8.350	€ 25,00	€ 208.750,00



<b>Toekomstige waarde</b>			
<b>Bestemmingen</b>	<b>Oppervlakte in m2</b>	<b>Waarde per m2</b>	<b>Waarde</b>
Agrarisch bouwvlak	3.145	€ 25,00	€ 78.625,00

Als een vergelijk gemaakt wordt tussen de huidige waarde van het bedrijf en de toekomstige waarde is sprake van een waardevermindering van € 13.125,-. Hiermee is er geldt er geen investeringsverplichting. Enkel het uitvoeren van landschappelijke inpassing is voldoende. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

Na vijf jaar wordt de bestemming omgezet naar een woonbestemming. Dan is geldt de volgende waarde voor de toekomsite situatie.

<b>Bestemmingen</b>	<b>Oppervlakte in m2</b>	<b>Waarde per m2</b>	<b>Waarde</b>
Wonen tot 1.000	1.000	€ 100,00	€ 100.000,00
Wonen > 1.000	2.145	€ 70,00	€ 150.150,00
		Totaal	€ 250.150,00

Als een vergelijk gemaakt wordt tussen de huidige waarde van het bedrijf en de toekomstige waarde is sprake van een waardevermeerdering van € 41.400,-. Hiervan moet 20% geïnvesteerd worden in kwaliteitsverbetering. Dit is een bedrag van € 8.280,- Bij de herontwikkeling is sprake van sloop, het verwijderen van een mestzak en verharding. De investering die hiermee gepaard gaat bedraagt € 8.575,- Dit bedrag is hoger dan de investeringsverplichting en wordt voldaan aan het beleid.

<b>Te slopen</b>	<b>Oppervlak</b>	<b>Sloopkosten</b>	<b>Kosten:</b>
Verwijderen mestzak	500	€ 5,00	€ 2.500,00
Verwijderen kuilplaat	715	€ 5,00	€ 3.575,00
Sloop gebouw zuidzijde weg	100	€ 25,00	€ 2.500,00
	Kosten		€ 8.575,00

# 4

## OMGEVINGSASPECTEN

---

### 4.1 MILIEU

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

#### 4.1.1 Bedrijven- en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten van bestaande en toekomstige bedrijvigheid om zodoende kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, dan wel een omgevingsvergunning te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende woonbouw. Doormiddel van de milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder in woongebieden zoveel mogelijk voorkomen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen, anderzijds milieugevoelige functies als (bedrijfs)woningen, zorginstellingen, onderwijsinstellingen, kinderopvang e.d. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009), die voor het eerst in 1986 verscheen en daarna een aantal malen is geactualiseerd, is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Indien de aard van de omgeving

dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Op de locatie Esdonk 45 te Gemert komt de veehouderijbestemming te vervallen en krijgt deze toekomstig geheel een woonbestemming. Hiermee wordt de geur- en ammoniakemissie vanuit de locatie opgeheven, wat leidt tot een beter woon- en leefklimaat voor de direct omwonende.

In het kader van de omgekeerde werking dient er gekeken te worden naar de omliggende bedrijven. Nabij de planlocatie zijn een aantal bedrijven gelegen. Dit betreffen de volgende:

- ▶ Esdonk 40, melkveehouderij op ca. 60 meter;
- ▶ Esdonk 28, melkveehouderij op ca. 110 meter;
- ▶ Esdonk 32, varkenshouderij op ca. 245 meter;
- ▶ Esdonk 36, melkveehouderij op ca. 200 meter.

In de VNG zijn voor bedrijven minimale afstanden voor geur, stof en geluid opgenomen. Onderstaand zijn de afstanden weergegeven die van toepassing zijn vanuit de omliggende bedrijven.

	Geur	Stof	Geluid
Varkenshouderij	200	30	50
Melkveehouderij	100	30	30

Het bouwvlak van de Esdonk 40 ligt momenteel op minder dan 100 meter ten opzichte van het vigerend bouwvlak van de planlocatie. In de beoogde situatie zijn de bouwkvelds van de beoogde woningen echter wel op ca. 100 meter gelegen. Verder geldt dat voor geur een specifiek toetsingskade is opgesteld, de Wet geurhinder en veehouderij. In dit kader geldt een afstand van 50 meter. Aan deze afstand wordt voor alle woning ruimschoots voldaan. Bovendien vindt op dit perceel eveneens een transformatie plaats die tegelijkertijd met voorliggend plan loopt. De veehouderij wordt beëindigd naar akkerbouw bedrijf, waarbij er een ruimte voor ruimte woning wordt opgericht. De richtafstanden voor een akkerbouwbedrijf bedragen maximaal 30 meter voor geluid. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Hiermee wordt in de beoogde situatie voldaan aan de gestelde afstand.

Ten aanzien van het akkerbouwbedrijf dient als minimale afstand 30 meter aangehouden te worden. De nieuw op te richten woningen komen op ca. 40 meter te liggen. Hiermee leidt voortzetting niet tot belemmeringen. Verder geldt dat het akkerbouwbedrijf beperkt van omvang is. De meeste werk-

zaamheden vinden plaats op het land. Ten behoeve van het akkerbouw bedrijf mag ook niet meer gebouwd worden. Deze blijft beperkt tot de huidige omvang. De belasting naar de omgeving zal om deze reden beperkt zijn. Daarbij zal 5 jaar na vaststelling het akkerbouwbedrijf beëindigd zijn.

De locatie is op voldoende afstand gelegen van de omliggende bedrijven, zij ondervinden geen hinder ten gevolgen van de wijziging van de planlocatie.

#### 4.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. Een bodemonderzoek kan noodzakelijk zijn om te bepalen of de grond voldoende geschikt is voor het beoogde gebruik.

De bestemming van de locatie zal wijzigen in die zin dat het bouwvlak van vorm verandert en er een woonbestemming op komt. Binnen dit bouwvlak worden twee bouwkavels voor woningen gerealiseerd. Momenteel is de locatie waar de twee nieuwe woningen gebouwd zullen worden deels in gebruik als landbouwgrond en deels door bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Voor zover bekend hebben er op deze locatie geen bodemverontreinigde activiteiten plaats gevonden.

De te slopen varkenstallen hebben asbestverdachte golfplaten. De onverharde bodem rondom de stallen is derhalve conform de NEN5707 verdacht op een mogelijke bodemverontreiniging met asbest. Na sloop van de stallen zal bepaald moeten worden er sprake is van een verontreiniging met asbest.

In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning (cat. bouwen) dient een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 uitgevoerd te worden, waarin wordt aangetoond dat de locatie geschikt is voor woningbouw (functie Wonen).

Aangezien op het terrein varkensstallen aanwezig zijn met asbestverdachte golfplaten dient tijdens het verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 eveneens een verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN5707 uitgevoerd worden ter plaatse van de regendrupzone (bij geen dakgoot en verharding).

Op basis van de nog aan te leveren bodemonderzoeken in het kader van de nieuwbouw, kan op basis van de huidige bodeminformatie ingestemd worden met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

Overige aandachtspunten:

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie (bijv. bij het bouwrijp maken van het terrein en het graven van een kelder) grond vrijkomt

die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond (>50 m<sup>3</sup>) dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen zal er wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden, zodat voordat de bouw wordt gestart duidelijkheid bestaat of sprake is van verontreiniging, en indien aan de orde, tijdig afdoende maatregelen kunnen worden getroffen.

Met betrekking tot het aspect bodemverontreiniging zijn er geen bezwaren te verwachten voor het wijzigen van de bestemming.

#### 4.1.3 Lucht

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

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

##### *Het Besluit NIBM*

Deze AMvB legt vast, wanneer een plan niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. Voor woningen gelden de volgende getalsmatige grenzen:

Tabel 1

Grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>)

	Minimaal 1 ontsluitingsweg	Minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000

Blijkens de 'Regeling niet in betekende mate' is er geen onderzoek nodig voor woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. In onderhavig plan is enkel sprake van twee woningen, verdere toetsing is niet noodzakelijk. Ook in de situatie over 5 jaar, met de definitieve bestemming, is toetsing niet nodig.

Het akkerbouwbedrijf heeft een zee beperkte omvang en is reeds aanwezig op het perceel. De fijnstofemissie zal afnemen door de beëindiging van de intensieve veehouderijtak.

#### *Goed woon en leefklimaat*

Het RIVM maakt jaarlijks kaarten met grootschalige concentraties (in vaktermen GCN) en deposities (GDN) in Nederland in het kader van natuur- en milieubeleid. De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland zowel voor jaren in het verleden als in de toekomst.

Ter hoogte van het plangebied gelden voor het jaar 2020 de volgende waarden:

- ▶ Fijn stof 18,68 µg/m<sup>3</sup> (grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde)
- ▶ Stikstof 13 µg/m<sup>3</sup> (grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup> jaargemiddelde)

Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.1.4

#### Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteiten besluit milieubeheer vormen het toetsingskader bij vergunningverlening voor geur veroorzaakt door dierenverblijven van veehouderijen. Indirect hebben de Wgv en het Activiteitenbesluit ook consequenties voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de omgekeerde werking genoemd. Van belang is dat door ontwikkelingen in het voorliggende plan geen belemmeringen ontstaan voor de omliggende (agrarische) bedrijven en de bedrijfsontwikkeling van deze bedrijven.

De gemeente Gemert-Bakel heeft met betrekking tot het aspect geur de "Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013" op

4 september 2013 vastgesteld. Voor zowel de beoordeling op de mogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven alsmede het leefklimaat ter plaatse, dient van deze Verordening gebruik gemaakt te worden.

In de Verordening zijn aangepaste geurnormen opgenomen voor veehouderijen met diersoorten waar een geuremissiefactor voor vastgesteld is. Daarnaast zijn aangepaste afstanden opgenomen voor pelsdierhouderijen. Voor melkveebedrijven zijn geen aangepaste afstanden opgenomen.

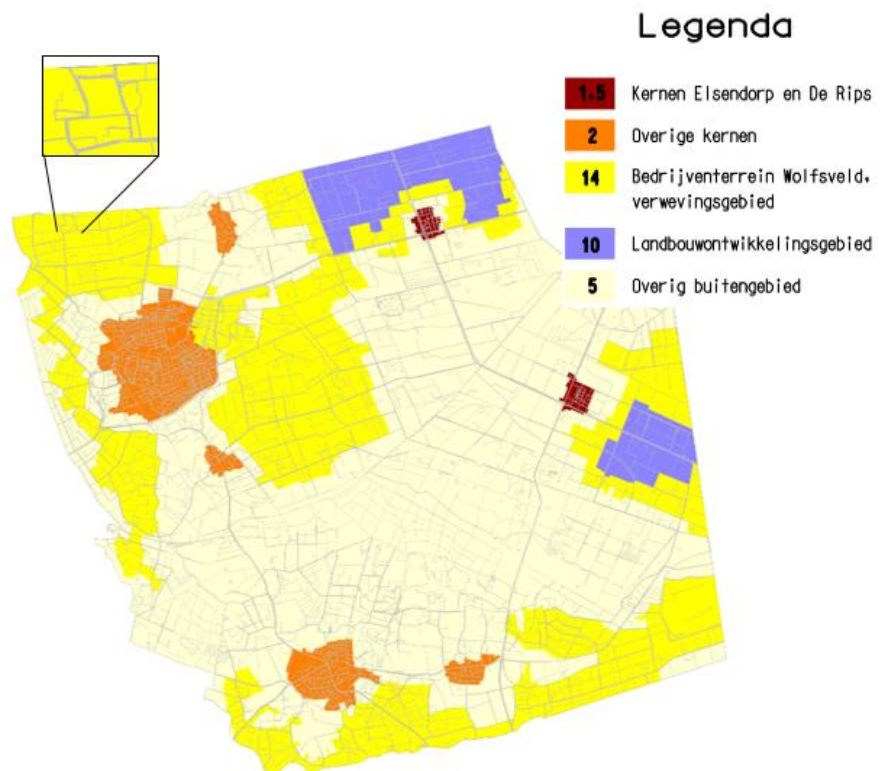
Voor veehouderijen geldt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij dat minimaal aan de volgende afstanden voldaan dient te worden:

- ▶ Afstand van een gevel van een dierenverblijf dient op minimaal 25 meter te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom;
- ▶ Het emissiepunt van een dierenverblijf dient op minimaal 50 meter te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Ten opzichte van de planlocatie is de meest nabijgelegen veehouderij de veehouderij aan de Esdonk 40. Het bouwvlak van deze veehouderij ligt momenteel op ca. 60 meter van het vigerend bouwvlak van de planlocatie. Hiermee kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde nieuwe woningen op ruim voldoende afstand komen te liggen van de omliggende veehouderijen. Bovendien loopt er een plan dat beoogt de veehouderij te beëindigen, De geuremissie van het bedrijf vervalt dan. Daarnaast worden andersom de agrarische bedrijven niet belemmerd in hun uitbreidingsmogelijkheden.

*Figuur 11*

Uitsnede kaart "Gemeentelijke normstelling behorende bij Geurverordening en Geurbeleid 2013"



Anderzijds dient gekeken te worden naar het woon- en leefklimaat op onderhavige locatie. Hiervoor heeft de gemeente de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. De planlocatie is conform de bijbehorende kaart gelegen in vervevingsgebied. Voor dit gebied is een maximale geurnorm van 20 odeur units vastgesteld. Conform de beleidsregel is bij deze norm het woon- en leefklimaat 'voldoende'.

**Figuur 12**

Tabel maximale geurbelasting bij ruimtelijke ontwikkelingen

	<b>Gemert, Bakel, Milhee- Elsendorp ze, Handel en Mortel, De Rips exclusief bedrijven-terreinen</b>	<b>Extensiveringsgebied en Bedrijventerrein, landbouw-ontwikkelingsgebieden</b>
<b>Goed (streefwaarde)</b>	0 - 8	0 – 13
<b>Voldoende (toetswaarde)</b>	9 – 11	14 – 20
<b>Onvoldoende</b>	11 of meer	20 of meer

Om de achtergrondconcentratie in de planomgeving te bepalen is de kaart 'Achtergrond belasting geur' van het de Omgevingsdienst Zuid-oost Brabant geraadpleegd. Een uitsnede van deze kaart is navolgende ingevoegd. Deze kaart is opgesteld gemaakt met peildatum 27 maart 2019.

**Figuur 13**

Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur', Omgevingsdienst Zuid-oost Brabant, peildatum 27-03-2019



In deze uitsnede is de huidige bedrijfsvoering op de locatie nog opgenomen (zwart omcirkeld). Met dit plan komt deze geuremissie te vervallen. Met het vervallen van deze geuremissie zal de achtergrond concentratie verbeteren. Deze zal ten hoogste in de categorie 7-13 ouE/m<sup>3</sup> komen te vallen. De achtergrondconcentratie geur is met deze belasting aan te merken als redelijk goed. Hiermee is ter plaatse van de (nieuwe) woningen een acceptabel woon- en leefklimaat gegarandeerd.

**4.1.5**

**Geluid**

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient



te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Railverkeer is echter niet op korte afstand gelegen (ca. 10 km) en wordt buiten beschouwing gelaten.

#### *Industrielawaai*

Het akkerbouwbedrijf op de locatie zal voor de komende 5 jaar voortgezet worden. In de VNG is opgenomen dat de afstand van een akkerbouw bedrijf (het bedrijfsgebouw) met betrekking tot geluid op minimaal 30 meter moet liggen. De loods welke opgericht wordt, komt op een afstand van ca. 40 meter te liggen ten opzichte van de nieuw op te richten woningen. Hiermee kan geconcludeerd worden dat industrielawaai geen belemmering zal zijn.

#### *Wegverkeerslawaaï*

Aan de Esdonk is sprake van een zeer lage verkeersintensiteit, er zijn dan ook geen gegevens opgenomen in de verkeersmilieukaart. De geluidsnormen vanuit wegverkeerslawaaï zullen niet overschreden worden op de woningen.

Het aspect geluid zal geen belemmering zijn voor de planvorming, akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

### 4.1.6 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaar leverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

#### Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi wordt verder een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

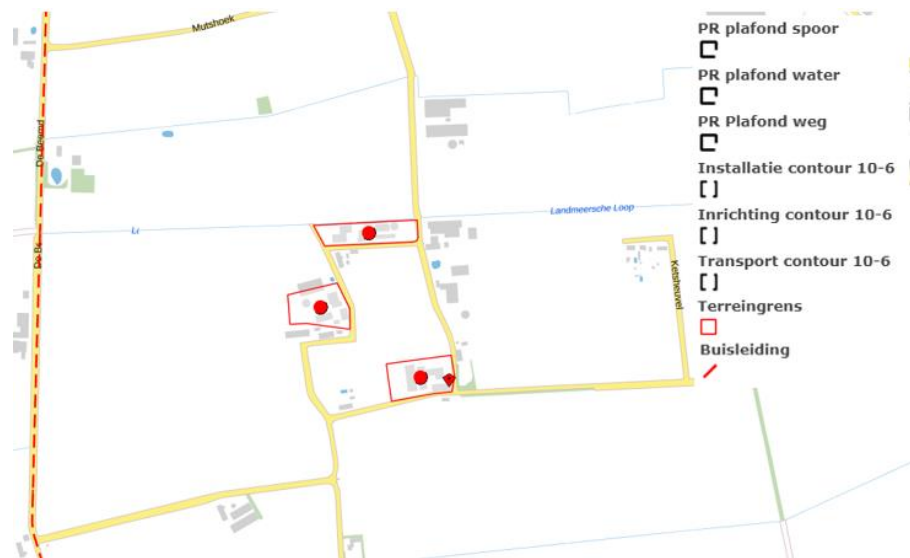
Onderstaand is de inrichting aan Esdonk 45 te Gemert binnen de risicokaart weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied niet aangeduid wordt als risicovolle inrichting.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen in risicocontouren (PR  $10^{-6}$  contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

**Figuur 14**

Uitsnede risicokaart Nederland (locatie Esdonk 45)



## 4.2 WATER

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Vanwege dit belang moeten bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen.

Het doel van onderhavige paragraaf is een toelichting te geven op de waterhuishoudkundige aspecten van het plan en de benodigde informatie aan te leveren met betrekking tot de toekomstige berging en afvoer van hemelwater.

### Beleid waterschap Aa en Maas

In het Waterbeheerplan 2016-2021 is de strategie van het waterschap voor de genoemde periode vastgelegd. De doelen op hoofdlijnen zijn:

- ▶ Via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- ▶ Veilig en Bewoonbaar beheergebied;
- ▶ Voldoende water en robuust watersysteem;
- ▶ Schoon water;
- ▶ Gezond en natuurlijk water.

Daarnaast beschikt het Waterschap Aa en Maas over het beleidsdocument de Keur. De keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen zoals agrariërs. Werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

In onderhavige situatie is sprake van het herbestemmen van een agrarisch bedrijf. De sloop van de bedrijfsgebouwen zullen leiden tot een grote afname van het verhard oppervlak op de locatie. De nieuw te bouwen woningen zullen niet leiden tot een groter verhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. In dit kader is dus sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Vanuit het waterschap is geen formele compensatie nodig. Vrijkomend hemelwater van de daken wordt opgevangen in een ondergrondse infiltratiekoffer. Een overschot is op eigen terrein te infiltreren.

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woningen wordt een aparte riolaansluiting aangevraagd. Het aan te leggen riool zal op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel worden aangesloten.

In de omgeving van de planlocatie loopt geen A-watergang.

#### Gemeentelijk beleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 14 december 2018 het Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld. De gemeente gebruikt het GWTP om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Voor initiatiefnemers is het belangrijk om rekening te houden met dit waterbeleid.

Bij nieuwe verharding dient er een waterberging van 60 mm per vierkante meter aangelegd te worden. Deze berging moet binnen 5 dagen leeglopen en aangelegd worden boven de Gemiddeld Hoogste grondwaterstand (GHG).

De grondwatertrap ter plaatse van het plangebied is grondwatertrap V. Dit betekent dat de GHG ter plaatse van het plangebied meer dan 40 centimeter beneden het maaiveld is. Er komen twee woningen met een oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup>, met daarbij een bijgebouw van 50 m<sup>2</sup>. Dit maakt 200 m<sup>2</sup> per woning en dus 400 m<sup>2</sup> in totaal. Alle andere verharding en bebouwing in het plangebied is bestaand. De 400 m<sup>2</sup> nieuwe verharding geeft een verplichting van 24 m<sup>3</sup> waterberging.

Dit maakt de er bij de twee ruimte voor ruimte woningen een berging voor hemelwater moet komen van 12 m<sup>3</sup> per woning. Op de percelen is voldoende ruimte om deze voorzieningen te realiseren. Dit door middel van een open waterberging van 30 m<sup>2</sup>. Met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 40 cm beneden het maaiveld zijn er ook voldoende mogelijkheden om een dergelijke voorziening te realiseren.

### **4.3** NATUUR

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met eventuele ecologische waarden in of nabij het projectgebied. De voorgenomen ontwikkelingen mogen geen negatieve effecten hebben op de aanwezige

beschermde soorten zoals aangewezen in de Wet natuurbescherming. Indien hiervan sprake is moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Tevens mogen de ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op aangewezen gebieden zoals Natura2000-gebieden. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

#### 4.3.1 Gebiedsbescherming

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

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

Vanuit de locatie zal in de beoogde situatie niet langer sprake zijn van ammoniakemissie, dit gezien de varkenshouderij geheel wordt gestaakt. Dit leidt tot een vermindering van stikstofdepositie om omliggende beschermde natuurgebieden. Gezien de aard van de ontwikkeling (3 extra woningen) en de afstand tot beschermde gebieden zal het voorgenomen initiatief op deze locatie ook anderszins niet leiden tot negatieve effecten op de gebiedsbescherming. Concluderend kan gesteld worden dat de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar wonen op onderhavige locatie, niet zal leiden tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten in de omgeving. Het leidt juist tot een positief effect gezien er geen sprake meer is van ammoniakemissie vanuit de dierenverblijven.

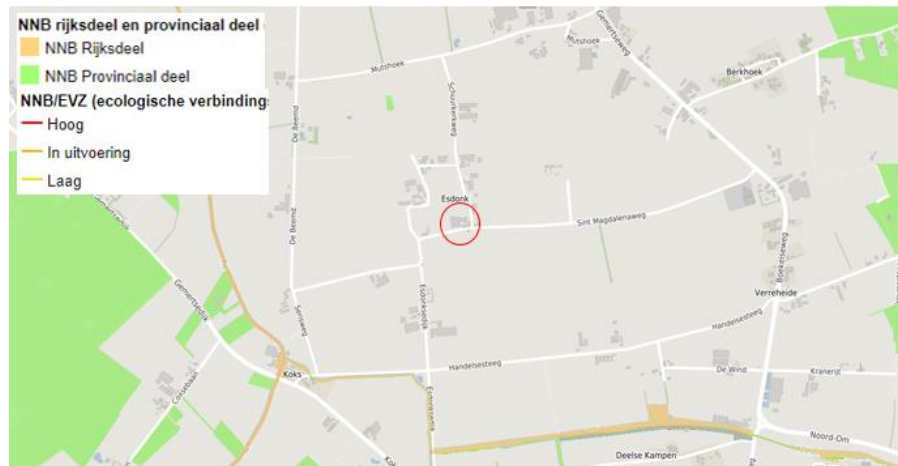
#### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

De locatie Esdonk 45 is op een afstand van ca. 1 kilometer gelegen van het Natuurnetwerk Brabant. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot versnippering of oppervlakteverlies van het groen. Het aspect natuur is geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

**Figuur 15**

Ligging planlocatie t.o.v. Natuurnetwerk Brabant



#### 4.3.2

#### Soortenbescherming

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

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

Voor het plan is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de werkzaamheden binnen het plangebied geen significant negatief effect hebben op de natuurwaarden binnen het plangebied. Uit de QuickScan blijkt dat in het plangebied geen strikt beschermde flora en fauna verblijven. De ingreep heeft geen negatief effect op deze soorten en hun omgeving. Voor het merendeel van de aanwezige of te verwachten beschermde soorten zijn de effecten gering. Voor dit onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3.

Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden.

#### 4.4

#### Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke plannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorisch erfgoed moet worden

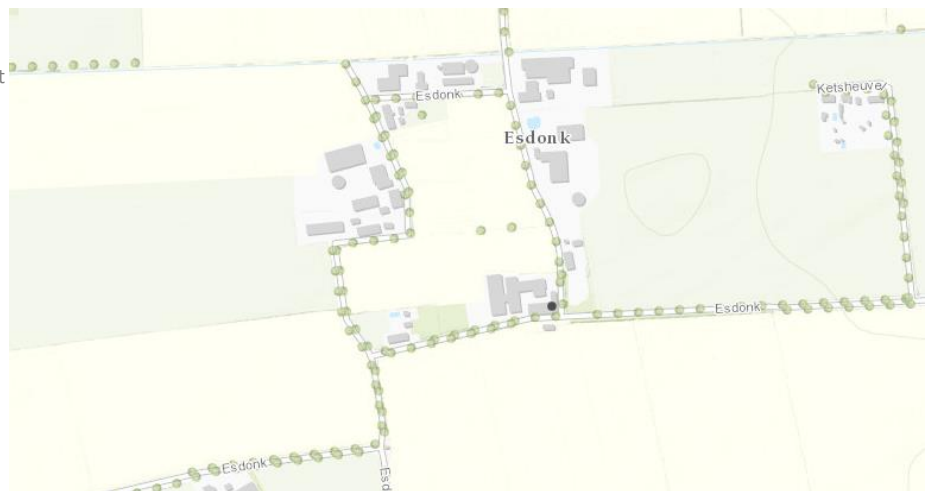
beschermd. Het gaat dan om erfgoed in brede zin; in cultuurlandschappelijke, stedenbouwkundige en bouwhistorische betekenis. Voorgaande is sinds 1 juli 2016 vastgelegd in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd.

Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarde heeft. De locatie is enkel in het cultuurlandschap Peelrand gelegen.

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

*Figuur 16*

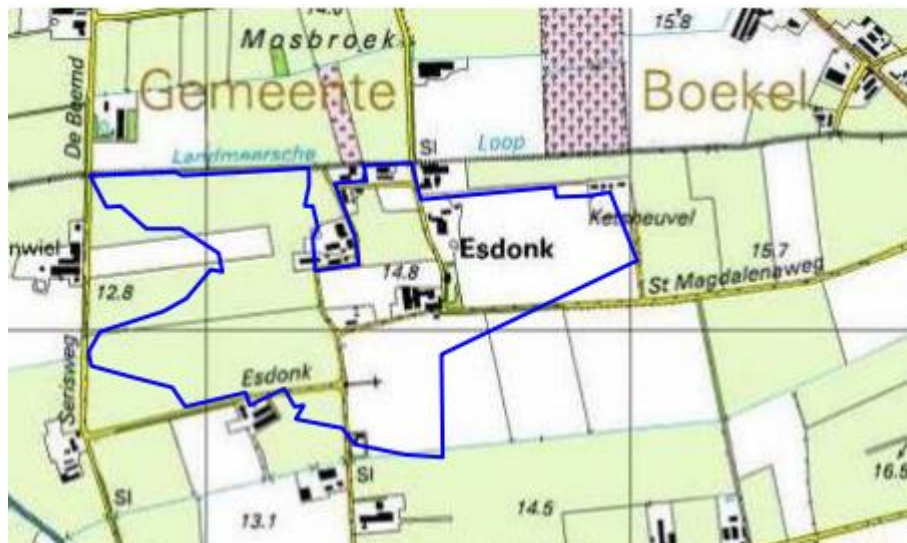
Ligging binnen cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant



Conform de gemeentelijke waarderingscriteria Cultuurhistorie bevindt het plangebied zich op het oude akker complex Esdonk. Dit akkercomplex is echter niet als beschermingswaardig aangemerkt. Er worden dus geen eisen gesteld bij het oprichten van nieuwe woningen.

Figuur 17

Akkercomplex Esdonk



Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan. De huidige woning welke is aange-merkt als beeldbepalend pand, blijft geheel behouden.

## 4.5 ARCHEOLOGIE

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), dient bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden 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.

De locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Dit houdt in dat deze gronden bestemd zijn voor de bescherming en het behoud van voorkomende en te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mag niet gebouwd worden. Enkel als een bouwplan betrekking heeft op vervanging van de bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd, is het verbod niet van toepassing. Daarnaast is het verbod niet van toepassing als de bodemverstoring niet dieper is dan 40 cm, of als de omvang niet groter is dan 2.500 m<sup>2</sup>. Deze bestemming blijft behouden en wordt overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. In het verleden is ter plaatse reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). De bevindingen van dit onderzoek zijn als onderstaand:

*De locatie Esdonk 45 ligt volledig op een dekzandrug met een hoge archeologische verwachting. Het AHN-hoogtebeeld lijkt er op te wijzen dat deze dekzandrug nog aanwezig is. Uit de resultaten van de boringen die op de locatie Esdonk 45 zijn verricht, blijkt dat de bodem hier sterk varieert in opbouw en verstoringsgraad. Ter plaatse van het bouwblok met de bestaande stallen en de boerderijwoning zijn relatief diepe verstoringen aangetroffen;*



de gemiddelde verstoringdiepte bedraagt hier 126 cm –mv. Op het overige deel van het terrein is de bodem tot gemiddeld 62 cm –mv verstoord door recente bodembewerking. Ter plaatse van de voormalige waterleiding bedraagt de verstoringdiepte circa negentig centimeter. De verstoorde bodem ligt direct op de C-horizont. De bodemopbouw binnen het onderzochte terrein wijkt daarmee op hoofdlijnen duidelijk af van de referentie boring. Alleen plaatselijk komen nog intacte bodems voor onder een oud bouwlanddek dat varieert in dikte van 40 tot 90 centimeter.

Mochten er bij toekomstige werkzaamheden archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 5.10 van de Erfgoedwet – zo spoedig mogelijk worden gemeld bij Onze minister.

## 4.6 STEDENBOUW EN LANDSCHAP

Voor de beoogde situatie is een inpassingsplan opgesteld, welk als bijlage 1 is bijgevoegd. Dit plan is opgesteld voor de definitieve bestemming. De aanleg van de beplanting zal echter reeds geschieden als het akkerbouwbedrijf nog aanwezig is. Tevens is rekening gehouden met een eventuele splitsing in de toekomst.

Het plan omvat de staking van het agrarische bedrijf, de aanwezige stallen en het schuurtje ten zuiden van de weg zullen worden gesloopt. Het mestbassin ten westen van de stallen, de verharding ten westen en noorden van de hoeve en de kuilplaat ten zuiden van de weg zullen worden verwijderd. De akkerbouw zal worden voortgezet. Ten behoeve hiervan zal een loods worden gerealiseerd. Deze vervangt de huidige berging in de kop van de stal ten westen van de hoeve en het schuurtje ten zuiden van de hoeve. Er worden twee bouwkvavels beschikbaar gesteld voor de nieuwbouw van een woning per bouwkvavel.

### *Stedenbouw*

Betreffende de positionering en oriëntatie van de te bouwen woningen zijn navolgende uitgangspunten vast te leggen:

- a. De woningen worden ontsloten via het centrale erf.
- b. De voorkant c.q. ontsluitingszijde van de woning aan de westkant is van het plangebied is gericht op het centrale erf, de voorkant van de woning aan de noordkant van het plangebied is gericht op de weg.
- c. De woningen zijn terugwijkend, achter de achterste gevel van de oude hoeve te positioneren:
  1. De zuidgevel van de woning aan de westkant is 'in lijn' met de achtergevel van de oude hoeve te positioneren (dit is ongeveer 17 meter uit de rand van de zuidelijke perceelsgrens).

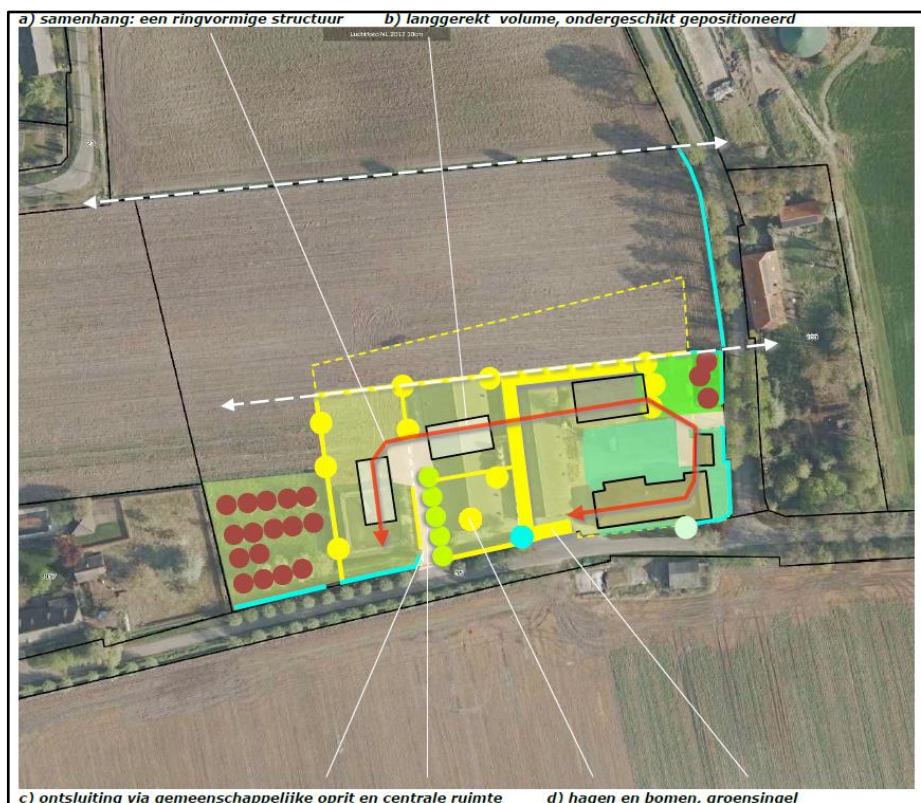
2. De zuidgevel van de centraal gelegen woning is parallel aan de weg en 17 meter, noordelijker dan de achtergevel van de oude hoeve te positioneren.
- d. Indien de oude hoeve in de toekomst wordt gesplitst zal een aanwezige (brand)muur, gelegen op 17 meter, ten oosten van de westgevel van de schuur als scheiding worden aangehouden.

Betreffende de massa en detaillering van de woningen zijn navolgende uitgangspunten te definiëren:

- a. De nok van de woning aan de westkant is loodrecht op weg gericht, de nok van de centraal gelegen woning is parallel aan de weg gelegen.
- b. Streefbeeld is een zo te noemen 'schuurwoning'; de woningen zijn ondergeschikt aan de hoofdbebouwing (de oude hoeve).
- c. Het dakvlak dient bij voorkeur verhoudingsgewijs groter te zijn dan het gevelvlak; de goothoogte is maximaal 3,5 meter en de nokhoogte 9 meter.

*Figuur 18*

Voorgenomen plan (afbeelding afkomstig van landschappelijk inpasingsplan)



De woningen worden als 'schuurwoningen' ontworpen, waardoor ze ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing. Voor de bebouwing van de nieuwe ruimten wordt gebiedseigen (historische) architectuur voorgeschreven. Dit betekent dat er een boerderij typologie wordt voorgeschreven in traditionele of moderne vorm.

Een boerderij typologie en in dit geval specifiek een schuurwoning kenmerkt zicht o.a. door:

- eenduidige vorm;
- groot bouwvolumes met zichtlijnen ertussen;
- het zware dakvolume rust op een relatief lage onderbouw;
- zadeldak eventueel met wolfseinden;
- aardse materialen.

In het beeldkwaliteitsplan wordt voor inspiratie verwezen naar het inspiratieboek HET LIJKT OP ... EEN BOERDERIJ.

#### *Landschap*

Het beplantingsplan omvat de aanplant van;

B1 noten en tamme kastanjes,  
V1 hoogstamfruit,  
H1 beukenhagen,  
S1 groensingel.

#### ***Richtlijnen aanleg en beheer***

B1 De noten en tamme kastanjes zijn aan te planten in een stamomvang van minimaal 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot 350/400 cm boven maaiveld.

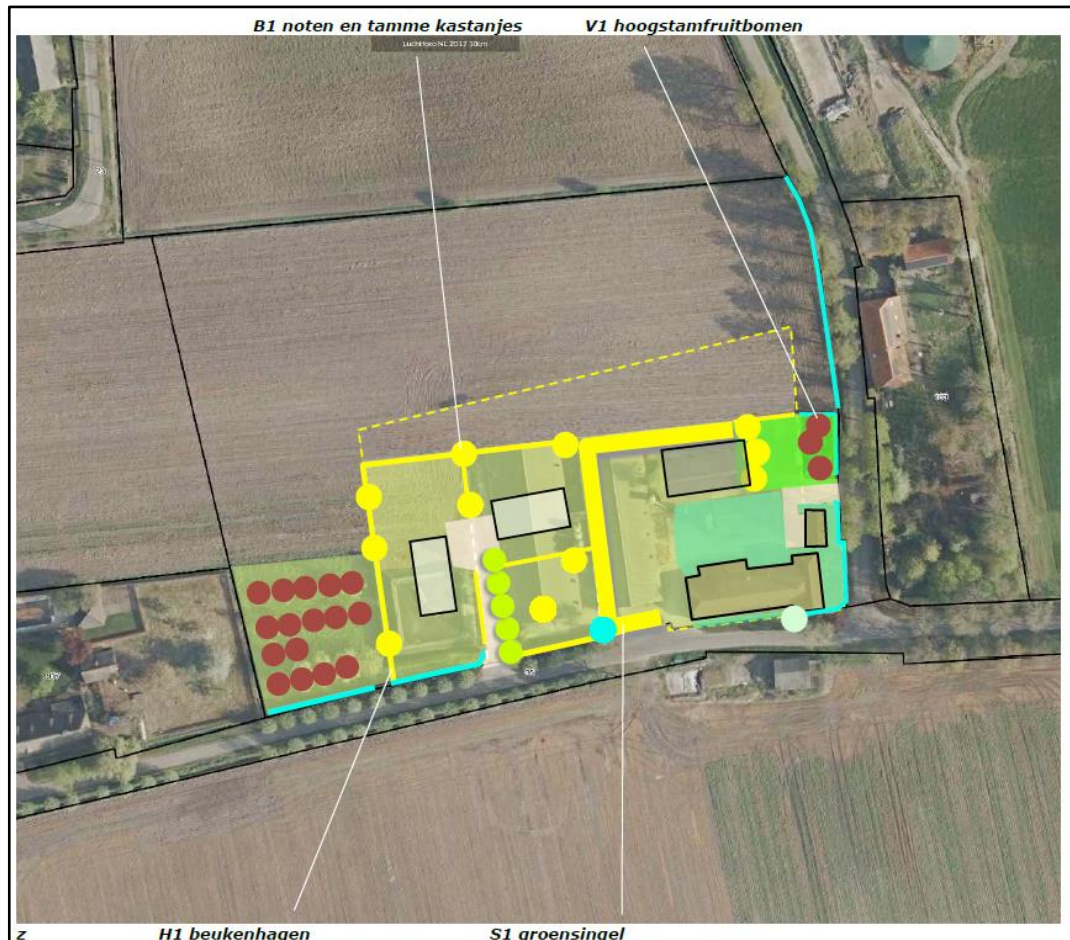
V1 De hoogstamfruitbomen zijn aan te planten in een stamomvang van 12/14 cm en conform goed gebruik jaarlijks te snoeien.

H1 De beukenhagen zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter met een omvang van 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90-100 cm.

S1 De groensingel is te realiseren middels de aanplant van 5 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cm en een kruiselings plantverband van 150x150 cm. De struiklaag van de singel mag 1x per 5-7 jaar worden voor 50% (in de lengte te verdelen) worden afgezet. De bomen mogen 1x per 10 jaar worden gedund en opgekroond.

**Figuur 19**

Bepantingsplan (afbeelding afkomstig van landschappelijk inpassingsplan)



De woningen worden ontsloten via een gemeenschappelijke inrit en oprit ter hoogte van de huidige inrit ten westen van de stallen. De aanwezige rij lindes fungeert als ruimtelijke drager voor deze ontsluiting. De oprit eindigt in een centrale ruimte met mogelijkheden om te keren. Het resterende agrarisch bedrijf wordt separaat ontsloten.

Het voorgenomen initiatief is passend binnen de omgeving middels uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan.

## 4.7 MOBILITEIT

Het beëindigen van het agrarisch bedrijf leidt tot een aanzienlijke afname van het aantal (mogelijke) verkeersbewegingen. Zo is er geen sprake meer van o.a. de aan- en afvoer van dieren, aanvoer van veevoeder en afvoer van mest. Met de omzetting van de bestemming behoort dit ook zeker niet meer tot de mogelijkheden. Dit heeft dus een gunstig effect.

Voor het bepalen van de parkeervraag dient uitgegaan te worden van de normen uit de 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017'. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijk richtlijn van het CROW 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317).

De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Voor vrijstaande koopwoningen dient uitgegaan te worden van minimaal 2,4 parkeerplaatsen met per woning een bezoekers aandeel van 0,3. Voor de twee nieuwe ruimte voor ruimte woningen dient aan deze normen te voldoen.

Voor splitsing van de langgevelboerderij wordt uitgegaan van de normen voor een twee-onder-een-kap woningen. Voor deze woningen geldt in het buitengebied een parkeernorm van 2,2, met een bezoekersaandeel van 0,3 per woning.

Het parkeren ten behoeve van de woningen kan zonder problemen plaats vinden op het eigen terrein. Voor de bereikbaarheid van de woningen wordt één inrit aangelegd ten behoeve van de twee nieuwe woningen. Deze inrit is centraal gelegen.

Het aspect verkeer en parkeren zal geen belemmering opleveren.

#### **4.8** FEITELIJKE BELEMMERINGEN

Indien sprake zal zijn van grondverzet zal een zogenaamde Klic-melding plaatsvinden om duidelijkheid te verkrijgen over de eventueel aanwezige kabels en leidingen. Vooralnog zijn geen problemen voorzien aangezien er geen uitbreiding dan wel sloop van bebouwing plaats vindt.

# 5 UITVOERBAARHEID

---

## 5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

## 5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 5.2.1 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

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

- ▶ Provincie Brabant.
- ▶ Waterschap Aa en Maas

Ten behoeve van de ontwikkeling is een zorgvuldige dialoog gevoerd. Uit deze gevoerde dialoog blijkt dat de omwonenden geen bezwaren hebben tegen de ontwikkeling (zie bijlage 5).

### 5.2.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

# 6

## JURIDISCHE OPZET

---

### 6.1 OPBOUW

Voorliggend plan bestaat uit een toelichting, verbeelding en planregels. De verbeelding en de regels vormen de juridische basis van het plan. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsook de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met de daarbij horende randvoorwaarden. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De toelichting heeft geen juridische status, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan alsmede bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

### 6.2 HERZIENING

Onderhavig plan heeft betrekking op het toestaan van twee extra woningen en aanpassing van de bestemming naar 'Wonen'. Daarnaast wordt splitsing van de huidige boerderijwoning mogelijk gemaakt. Het plan beschreven in hoofdstuk 2 is in hoofdstuk 3 getoetst aan de huidige beleidskaders. De plannen passen zowel binnen het Rijks-, als provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 is de ontwikkeling getoetst aan de ruimtelijke- en milieuhygiënische aspecten. Uit voorliggende onderbouwing kan geconcludeerd worden dat, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, het voorgenomen plan aanvaardbaar is overwegende dat:

- ▶ Het project past binnen de vigerende beleidskaders van het Rijk, provincie en gemeente;
- ▶ Er geen ruimtelijke of milieuhygiënische knelpunten naar voren zijn gekomen die belemmerend zijn;
- ▶ De waterhuishoudkundige belangen voldoende gewaarborgd zijn;
- ▶ De economische uitvoerbaarheid van het project gewaarborgd is.

De gemeente Gemert-Bakel kan instemmen met het voorgenomen initiatief.